



PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

2024/01

Tarihi 29.04.2024
07.05.2024
13.05.2024
14.05.2024
15.05.2024

KOMİSYON İNCELEMESİ Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilen Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığının teklifi,

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Teklifler üzerinde komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

Rapor No: 1 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 42'nci maddesi, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 64'üncü maddesi ve Mahalli İdareler Bütçe ve Muhasebe Yönetmeliği'nin 40'inci maddesinde belirtilen hükümler doğrultusunda Büyükşehir Belediyesi 2023 Mali Yılı Kesin Hesabı komisyonumuzca uygun görülmüştür. (Ek-1)

Rapor No: 2 a) Belediye Kanunu'nun 68'inci maddesi b)-c)-d) Belediye Kanunu'nun 38/g maddesi gereğince;

a) Büyükşehir Belediyemiz tarafından yapılan ve aşağıda tabloda belirtilen ihalelerin İller Bankası kaynakları ile yaptırılması için kredi kullanmak üzere Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

1	Dulkadiroğlu ve Türkoğlu İlçeleri Asfalt Yama Yapım İşİ	56.000.000,00 ₺
2	Kuzey İlçeleri Asfalt Yama Yapım İşİ	73.000.000,00 ₺
3	Andırın İlçesi Asfalt Yama Yapım İşİ	31.000.000,00 ₺
4	Göksun İlçesi Asfalt Yama Yapım İşİ	28.000.000,00 ₺
5	Pazarcık ve Çağlayancerit İlçeleri Asfalt Yama Yapım İşİ	35.000.000,00 ₺
6	Onkişubat İlçesi Asfalt Yama Yapım İşİ	47.000.000,00 ₺

b) Büyükşehir Belediyesinin kuracağı veya ortak olacağı şirket, işletme ve Organize Sanayi Bölgesi (OSB) gibi kuruluşların; genel kurul, yönetim kurulu, denetim kurulu ve müteşebbis heyeti gibi her türlü organlarına üye seçimi ve görevlendirilmesi Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

c) Armadaş Yönetim Kurulu'nda belediyemizi temsilen büyükşehir belediye başkanına yetki verilmesi Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

d) Belediyemiz yetki ve sorumluluğunda bulunan yollarda özel kuruluşlara ait ağır vasıtaların tonajlı yük taşımaları nedeniyle yollara verilen zararın karşılanması için; söz konusu kuruluşlarla protokol imzalamak üzere Büyükşehir Belediye Başkanına yetki verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 3 5393 Sayılı Belediye Kanununun 67'nci maddesine istinaden;

a) Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı "Çevre Temizliği İçin Araç Kiralanması Hizmet Alımı İşİ" ile "Katı Atık Aktarma İstasyonlarının İşletilmesi ve Katı Atıkların Taşınması Hizmet Alımı İşİ" ihalelerinin "Gelecek Yıllara Yaygın Hizmet Yüklenmeleri" kapsamında 01.10.2024 31.12.2025 tarihleri arası 15 ay süre ile yıllara sari olarak yapılması plan ve bütçe komisyonunca **müstereken** uygun görülmüştür.

b) Belediyemiz araç kiralama ihalesi 31.08.2024 tarihinde sona ereceğinden, hizmetlerin aksamaması adına, 01.09.2024-31.08.2027 tarihlerini kapsamak üzere 36 ay süreliğine (3 yıl) "Araç Kiralama Hizmet Alımı" ihalesinin yıllara sari yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 4 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 25'inci maddesinin (b) fıkrasına istinaden, Dulkadiroğlu Belediyesi 2024 Mali Yılı Ücret Tarifesine Cezai Müeyyide Cetveline "Yapılan Alt Yapı Kazılarında Üst Yapı Tamirinin Yapılmadığı Tespit edildiğinde her metre için 10.000 TL ceza müeyyide uygulanır" maddesinin eklenmesine ayrıca 2024 yılı bütçe tarifesine "10.001 m²'den sonra her 10.000 m² de bir kırmızı yol kodu ücreti olan 6.750,00 TL'nin %50'sinin alınması" maddesinin eklenmesi. Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****Rapor No:****PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU****2024/01****Tarihi** 29.04.2024
07.05.2024
13.05.2024
14.05.2024
15.05.2024

Rapor No: 5 2464 sayılı Belediye Gelirler Kanunu'nun 97'nci maddesine istinaden, İlimiz Onikişubat İlçesi Kılılı Kesimhanesi ve Afşin, Andırın, Çağlayancerit, Göksun, Pazarcık İlçe Kesimhaneleri için 2024 yılı Kurban Bayramı, kurban kesim ücretlerinin aşağıdaki şekliyle uygulanması komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KESİMHANELER	2024 YILI İÇİN İDARENİN TEKLİFİ	
	BÜYÜKBAŞ	KÜÇÜKBAŞ
KILILI	2500 TL	500 TL
AFŞİN	2500 TL	500 TL
ANDIRIN	2500 TL	500 TL
ÇAĞLAYANCERİT	2500 TL	500 TL
GÖKSUN	2500 TL	500 TL
PAZARCIK	2500 TL	500 TL

Rapor No: 6 5393 sayılı Belediye Kanunun 32'nci maddesine istinaden; Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyelerine 2024 yılı içerisinde Belediye Başkanına ödenmek olan aylık brüt ödeneğin günlük tutarının üçte biri kadar huzur hakkı ödenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Rapor No: 7 5393 sayılı Belediyesi Kanunu'nun 20'inci maddesine istinaden, Büyükşehir Belediyesinde danışman çalıştırılması halinde aynı maddenin son fıkrasındaki süre ve limiti aşmamak şartıyla danışman ücretinin belirlenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şems SEZAL
Komisyonu Başkanı

Ömer ÖZBERK
Komisyon Başkan V.

Yaşar YILDIZ
Üye

Erkan DÖNER
Üye

Ramazan TAŞDEMİR
Üye

KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
2023 MALİ YILI BÜTÇE KESİN HESAP RAPORU

1- Bütçe gideri için;

a) 2023 mali yılı için gider bütçesi 3.000.000.000,00 TL olarak tahmin edilmiştir.

Açıklama	Bütçe(TL)
01- Personel Giderleri	: 251.570.000,00 TL
02- Sosyal Güvenlik Kurumlarına Devlet Primi Giderleri	: 38.929.000,00 TL
03- Mal ve Hizmet Alım Giderleri	: 931.962.000,00 TL
04- Faiz Giderleri	: 80.000.000,00 TL
05- Cari Transferler	: 231.740.000,00 TL
06- Sermaye Giderleri	: 1.136.599.000,00 TL
07- Sermaye Transferleri	: 20.200.000,00 TL
08- Borç Verme	: 10.000.000,00 TL
09- Yedek Ödenekler	: 299.000.000,00 TL
TOPLAM	: 3.000.000.000,00 TL

b) 2023 mali yılı için Finansmanın Ekonomik Sınıflandırma cetvelinde, 200.000.000,00 TL Borç ödeme, 200.000.000,00 TL Borçlanma ve 100.000.000,00 TL nakit devri öngörülerek bütçe denkleğinin sağlandığı,

c) 2023 mali yılında 4.306.600.000,00 TL tutarında toplam ödenek elde edilmiştir.

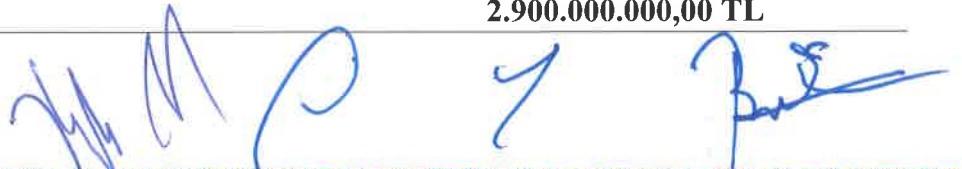
ç) 2023 mali yılı Gider Kesin Hesabı 4.155.464.440,98 TL olarak gerçekleşmiştir.

Açıklama	Kesin Hesap (TL)
01- Personel Giderleri	: 286.935.520,92 TL
02- Sosyal Güvenlik Kurumlarına Devlet Primi Giderleri	: 36.342.722,98 TL
03- Mal ve Hizmet Alım Giderleri	: 1.491.121.241,46 TL
04- Faiz Giderleri	: 180.572.982,62 TL
05- Cari Transferler	: 408.456.136,92 TL
06- Sermaye Giderleri	: 1.584.350.791,53 TL
07- Sermaye Transferleri	: 78.000,00 TL
08- Borç Verme	: 167.607.044,55 TL
TOPLAM	: 4.155.464.440,98 TL

2- Gelir Bütçesi ve Kesin Hesabı

a) 2023 mali yılı gelir bütçesi 2.900.000.000,00 TL olarak tahmin edilmiştir.

01-Vergi Gelirleri	: 16.600.000,00 TL
03-Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	: 139.200.000,00 TL
04-Alınan Bağış ve Yardımlar İle Özel Gelirler	: 38.600.000,00 TL
05-Diğer Gelirler	: 2.686.500.000,00 TL
06-Sermaye Gelirleri	: 20.000.000,00 TL
09-Red ve İadeler	: -900.000,00 TL
TOPLAM :	2.900.000.000,00 TL



b) 2022 yılından 2023 yılına 107.793.668,94 TL tutarında tahakkuk artığı devrettiği, 2023 mali yılı içinde 3.872.980.609,76 TL tutarında tahakkuk alındığı, böylece toplam olarak 3.980.774.278,70 TL tutarında tahakkuk elde edildiği,

c) 2023 mali yılında toplam tahakkuk üzerinden 3.914.775.410,05 TL tahsilat gerçekleştirilmiştir.

d) Toplam tahsilat tutarından mali yıl içinde 134.927,77 TL tenzil, terkin ve mükerrer tahsilat gibi nedenlerle ilgililerine ret ve iade edilmiş ve 2023 yılı net geliri 3.914.640.482,28 TL olarak gerçekleşmiştir.

Açıklama	Kesin Hesap (TL)
01-Vergi Gelirleri	10.104.059,01 TL
03-Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	94.530.737,53 TL
04-Alınan Bağış ve Yardımlar İle Özel Gelirler	349.879.128,09 TL
05-Diğer Gelirler	3.377.924.844,74 TL
06-Sermaye Gelirleri :	79.201.712,91 TL
08-Alacaklardan Tahsilat	3.000.000,00 TL
TOPLAM :	3.914.640.482,28 TL

d) 2023 yılından 2024 yılına 66.133.796,42 TL tutarında tahakkuk artığı devretmiştir.

e) 2023 yılından 2024 yılına 850.056.276,94 TL nakit devri olmuştur.

3-Taşınır Kesin Hesabının:

Hesap Kodu	Devreden Tutar	Yıl İç.Giren	Toplam Tut:	Yıl İç.Çık.Tut	Devr. Tut
150	133.159.774,14	514.688.795,62	647.848.569,76	406.537.777,29	241.310.792,47
253	90.421.606,66	149.585.386,88	240.006.993,54	10.133.182,75	229.873.810,79
254	120.176.583,90	529.052.894,89	649.229.478,79	12.103.492,65	637.125.986,14
255	59.592.519,42	35.001.696,06	94.594.215,48	22.880.916,35	71.713.299,13
GEN.TOP	403.350.484,12	1.228.328.773,45	1.631.679.257,57	451.655.369,04	1.180.023.888,53

4- Gider Kesin Hesabının Gerçekleşme Oranının % 96,49 olduğu,

5- Gelir Kesin Hesabının Gerçekleşme Oranının % 104,39 olduğu görülmüştür.



**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/80

Tarihi: 29.01.2024

KONU: Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyhadil mahallesi 3298 ada 1 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 23.01.2024 tarihli ve 172541 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 09.01.2024 tarih ve E.68151 sayılı Dulkadiroğlu Bele diye Başkanlığı'nın yazısı ve 03.01.2024 tarih 2024/12 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Şeyhadil mah. 3298 ada 1 parselin yapılaşma koşullarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Şeyhadil Mah. 1230,15 m2 yüzölçümlü 3298 ada 1 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup; mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mah. 3298 ada 1 parsel=

- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında İbadet Alanı olarak;
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise yapı yaklaşma mesafesi 10 metrelik yol cephesinde (doğu) 10 metre diğer cephelerde 3'er metre şeklinde İbadet Alanı olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

•Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda; "İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Şeyhadil Mah. 3298 ada 1 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmektedir.

•03.01.2024 tarih 2024/12 numaralı Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında; "Şeyhadil Mah. 3298 ada 1 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif imar plan tadilatı üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Dulkadiroğlu ilçesi Şeyhadil mah. 3298 ada 1 parselin yapılaşma koşullarına ilişkin teklif hazırlanmış olduğu,

•Plan tadilatı için 24.10.2023 tarihli Başkanlık Oluru alındığı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 80

Tarihi: 29.01.2024

•Dulkadiroğlu Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün talebi üzerine 06 Şubat depreminde yıkılan Zülfikar Camii yerine yeniden yapılacak olan camii için yeni yapılaşma şartı gerek olduğu, bu nedenle doğu cephesindeki 10 metrelik çekme mesafesinin 5 metreye düşürülmesi talep edildiği,

•Bahse konu parselin etrafında AT Nizam Konut alanlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Pafta üzerinde bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu;

“Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda;"Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmarKanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” Şeklindedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

(1)“İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

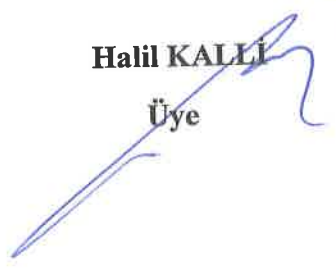
İlgi yazı eki İlçe Meclis Kararı ve eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu ilçesi, Şeyhadil mahallesi 3298 ada 1 nolu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahit Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 84

Tarihi: 29.04.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi, 141 ada 7 no'lu parselin konut alanından çıkartılarak, ticaret alanına alınması şeklindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 29.01.2024 tarihli ve 173155 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 07.12.2023 tarih ve E.54391 kurum sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi, 141 ada 7 no'lu parselin konut alanından çıkartılarak, ticaret alanına alınması şeklinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi, 427 m³ büyüklüğündeki, 141 ada 7 nolu parsel, Ökkeş IŞIK mülkiyetindedir.

MER'İ PLAN

Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey mahallesi, 141 ada, 7 no'lu parsel;

- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, yüksek yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, E(EMSAL):1.50, Maks Kat:4 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey mahallesi, 141 ada, 7 no'lu parselin, konut alanından çıkartılarak, ticaret alanına (fırın yapılabilmesi amacıyla) alındığı

tespit edilmiştir.

Fırınlara ile alakalı olarak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 46. maddesinde;

“Fırınlara

MADDE 46- (1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/81

Tarihi: 29.04.2024

(2) Fırınlara tanziminde;

a) Mevcut binalarda ekmek fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

b) Ekmek fırınları ayırık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır." denilmektedir.

İmar Kanunu Ek Madde 8'de;

•"Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

•Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.

•Bin metre kareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

•Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 26. Maddesi'nde:

•“(1) İmar planı değişikliği? plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” denilmektedir.

Teklifi Konu plan değişikliğine esas hazırlanan Plan Açıklama Raporunda;

“5. PLANIN GEREKÇESİ

Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey mahallesi 141 ada 7 nolu parselde ruhsatlı halihazırda çalışan somun fırını, 06.02.2023 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yıkılmış olup, yıkılan somun fırınının tekrar yapılabilmesi amacıyla imar planında parselin yüksek yoğun yerleşik konut alanından çıkartılarak, ticaret alanı olarak tanımlanması istenmektedir. Bu nedenle alanda nazım imar planı değişikliğine gidilmiştir.

Yapılan nazım imar planı değişikliğinde; Kahramanmaraş ili Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey mahallesi 141 ada 7 nolu parselin 394 m2' si ticaret alanı tanımlanarak, nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 81

Tarihi: 29.04.2024

Plan Notları:

1- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Tarafından 24/05/2023 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş İli, Merkez İlçelerinde yaklaşık 7853,55 Ha. alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporuna göre Planlama alanı, yerleşime uygunluk haritasında, Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporunun Sonuçlar ve Öneriler Kısımında Bulunan, Alanla İlgili Kararlara Uyulması Şarttır.

2-Planda açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu, ilgili yönetmelik hükümlerine ve yürürlükte olan mevcut imar planı lejandlarına ve notlarına uyulacaktır.

7.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

Plan değişikliğine konu nazım imar planı değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, Sosyal ve teknik altyapı dengesini, Nüfusu, yapı yoğunluğunu ve Kentsel ulaşım sistemini etkilememiştir. Bu nedenlerle yapılan nazım imar planı değişikliğinin "Yoğunluk Arttırma ve Kentsel Ulaşım Sistemini Etkileme" başlıkları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır." denilmektedir.

İlgi dilekçe ve ekleri ile, Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi, 141 ada, 7 no'lu parselin, konut alanından çıkartılarak ticaret alanına alınması şeklinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Aslanbey Mahallesi, 141 ada 7 no'lu parselin konut alanından çıkartılarak, ticaret alanına alınması şeklindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN

Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK

Üye

Yaşar YILDIZ

Üye

Halil KALLI

Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ

Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 82

Tarihi: 29.04.2024

KONU: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notlarına yapılan itirazlar ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 20.03.2024 tarihli ve 181080 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 13.03.2024 tarih ve E-96970365-000-72602 sayılı yazısı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile;

•Kahramanmaraş 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notlarında değişiklik yapılmasına yönelik hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 12.10.2023 tarih ve 2013/109 sayılı kararı ile uygun görüldüğü,

•Söz konusu uygulama imar planı değişiklik teklifinin, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023-11/ 5-(5.11) sayılı kararı ile tadilen uygun görüldüğü

•14.12.2013 onanlı Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine (Plan notlarında düzenleme yapılması) yönelik olarak, askı süresi içerisinde itirazların (60 adet) yapıldığı,

•İtirazlara konu olan maddenin "Kat Adedi: Bina cephesinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında tamamen kalan katlar hariç en fazla 4 kata kadar olan parsellerde açığa çıkan 1 bodrum kat hariç tüm katların toplamıdır, 4 katın üzerindeki parsellerde ise tüm katların toplamıdır." maddesinin olduğu,

•Söz konusu itirazların, Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, "Kat Adedi: Bina cephesinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında tamamen kalan katlar hariç, en fazla 5 kata kadar ve 5 kat dâhil olan parsellerde açığa çıkan 1 bodrum kat hariç tüm katların toplamıdır." şeklindeki, 06.03.2024 tarih ve 2024/32 sayılı kararı ile uygun görüldüğü, belirtilerek, bahse konu karar, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 33. maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.03.2024 tarih ve 2024/32 sayılı kararı;

"Kat Adedi: Bina cephesinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında tamamen kalan katlar hariç en fazla 4 kata kadar olan parsellerde açığa çıkan 1 bodrum kat hariç tüm katların toplamıdır, 4katın üzerindeki parsellerde ise tüm katların toplamıdır." maddesine yapılan itirazların yerinde olduğu anlaşılmıştır. Yapılan itirazlara ilişkin olarak, bahse konu maddenin;

"Kat Adedi: Bina cephesinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında tamamen kalan katlar hariç, en fazla 5 kata kadar ve 5 kat dâhil olan parsellerde açığa çıkan 1 bodrum kat hariç tüm katların toplamıdır." şeklinde düzenlenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

...Kahramanmaraş Merkez, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı notlarına yapılan itiraz konusunu, İmar ve Bayındırlık Komisyonu'ndan geldiği şekliyleoy birliği ile kabul edildi." şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/82

Tarihi: 29.04.2024

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Planların İlanı, İtirazlar ve Kesinleşmesi (33.MADDE) kısmında;

1.Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün(1)(2) süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

2.İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.

3.Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

4.Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

5.İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.

6.İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

7.Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi yazı ve eklerinde yapılan inceleme neticesinde;

İtiraza konu olan, Uygulama İmar Planı değişiklik (Plan notlarında düzenleme yapılması) teklifinin, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023-11/ 5-(5.11) sayılı kararı ve eki, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu'nun, 07.12.2023 tarih ve 2023/77 sayılı raporu ile onaylandığı

İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu'nun, 07.12.2023 tarih ve 2023/77 sayılı raporunun;

•Yapılaşmaya ilişkin ilave hükümler, Madde-1'de bulunan, 5 kat ibaresinin, 4 kat olarak değiştirilmesi " Kat Adedi: Bina cephesinde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında tamamen kalan katlar hariç en fazla 4 kata kadar olan parsellerde açığa çıkan 1 bodrum kat hariç tüm katların toplamıdır, 4 katın üzerindeki parsellerde ise tüm katların toplamıdır." şeklinde

•Madde -4 'de " Atrium Nizam konut alanlarında, yapı yaklaşma mesafeleri serbest şekilde en fazla 2 kat ve TAKS:0.60, KAKS:1.20 uygulanır. Çatı katı yapılamaz." şeklinde düzenlenmesi koşuluyla, İlçe Meclis Kararı ve eki, teklif plan paftası, Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür." şeklinde olduğu,

•Bahse konu uygulama imar planı (Plan notlarında düzenleme yapılması) değişikliğine, askı süresi içerisinde itirazların (60 adet) yapıldığı, tespit edilmiştir.

Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.12.2023 tarih ve 2023-11/ 5-(5.11) sayılı kararı ile tadilen uygun görülen "Dulkadiroğlu İlçesi, Uygulama İmar Planı notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"ne yönelik olarak

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/82

Tarihi: 29.04.2024

yapılan ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 06.03.2024 tarih ve 2024/32 sayılı kararı ile uygun görülen itirazların, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 33. maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notlarına yapılan itirazlar üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 83

Tarihi: 29.04.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 ve 3 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2024 tarihli ve 178840 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın 29.01.2024 tarihli ve 77964 sayılı yazısı ve eki, Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 09.01.2024 tarih ve 2024/16 sayılı kararı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve eki ile, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası ile; Onikişubat İlçesi, Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 ve 3 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (PİN:UİP-461045403) değişiklik teklifi; 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre işlem yapılmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Teklif plan dosyasında yer alan mülkiyet belgesinde Onikişubat İlçesi, Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 ve 3 nolu parseller Hazine mülkiyetine ait olduğu görülmektedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine konu Onikişubat İlçesi, Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 ve 3 nolu parseller;

•Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Yönetim Merkezi, Sağlık Alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.

•Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; E=0.60 yapılaşma koşullarında Resmi Kurum Alanı ve E=0.60 yapılaşma koşullarında Sağlık Tesisleri Alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 09.01.2024 tarih ve 2024/16 sayılı kararında;

•"Teknik İnceleme...Teklif çizim incelendiğinde; Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 parsel Emsal=1.50 yapılaşma şartlarında Resmi Kurum Alanı, 719 ada 3 parsel Emsal=1.50 yapılaşma şartlarında Sağlık Alanı olarak tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir.

•Komisyon Görüşü; Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 ve 3 parsellerde imar plan tadilatı talebi komisyonumuzca incelenmiş olup teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi yazı ekinde yer alan, plan teklif paftaları incelendiğinde;

Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 parsel E=0.60 yapılaşma şartı değiştirilerek E=1.50 yapılaşma şartlarında Resmi Kurum Alanı, 719 ada 3 parsel E=0.60 yapılaşma şartı değiştirilerek E=1.50 yapılaşma şartlarında Sağlık Alanı olarak tanımlandığı tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26 da;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/83

Tarihi: 29.04.2024

•"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

•(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan; Onikişubat İlçesi, Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 ve 3 nolu parsellere ilişkin; (PİN:UİP- 461045403) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Yörükselim Mahallesi 719 ada 2 ve 3 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu alana ilişkin batı cephesindeki çekme mesafesinin 10 metre olarak tanımlanması koşuluyla İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/84

Tarihi: 02.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu ilçesi uygulama imar plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.09.2023 tarihli ve 152557 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 09.01.2023 tarih ve E.49619 sayılı Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın yazısı ve 04.01.2023 tarih 2023/20 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Karar ve ekleri

TALEP

Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Uygulama İmar Plan Notlarında "31/10/2022 tarihinde önce yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlamış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş imar planında Merkezi İş Alanı tanımlı alanlarda rezidans yapılabilir." maddesinin eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda; "04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmektedir.

05.01.2022 tarih 2022/16 karar numaralı Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında; "04.12.2013-27.01.2014-21.03.2014 tarihinde onaylanan Kahramanmaraş Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarında değişiklik yapılması teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif plan paftası ve teklif plan raporu üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Dulkadiroğlu Belediyesinin 06.06.2022 tarih ve 31057 sayılı Başkanlık Oluru ile plan değişikliği hazırlandığı

•Hazırlanmış olan plan notu değişikliği ile ilgili 04.01.2023 tarih 2023/20 karar numaralı Dulkadiroğlu Belediyesi Meclis Kararı aldığı

•1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının Dulkadiroğlu İlçesine Ait Plan Notlarına 1 adet madde eklenmiş olduğu,

•Bu maddenin; "31/10/2022 tarihinde önce yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlamış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş imar planında Merkezi İş Alanı tanımlı alanlarda rezidans yapılabilir." Şeklinde olduğu,

•Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 5 "(1) Uygulama İmar Planlarında "Ticaret + Konut" olarak belirlenmiş alanlar ile "Ticaret" veya "Merkezi İş Alanı" kullanımlı olmakla birlikte plan notlarında konutun veya yüksek nitelikli konutun (rezidans) da yapılabileceğine dair hüküm bulunan alanlarda, 31/10/2022 tarihinden önce ofis/büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1/7/2023 tarihine kadar



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/84

Tarihi: 02.05.2024

sonuçlanmak kaydı ile konut kullanım oranı %80'i geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir." Hükümüne istinaden bu maddenin eklenmiş olduğu,

•Söz konusu yönetmelikte Ticaret + Konut ile Ticaret veya MİA olarak tanımlı alanlar olarak bahsedildiği, ancak eklenen plan notunda sadece MİA tanımlı alanları kapsayacak şekilde değişiklik yapıldığı,

•Yapılan bu değişiklik ile birlikte nüfus geleceğinden, gelecek olan nüfusa yönelik donatı ihtiyacının oluşacağı, tespit edilmiştir.

•Teklif plan tadilatı ile alakalı 12.09.2023 tarih E.151550 sayılı İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü görüşünde;

"Söz konusu plan notu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği sekizinci bölümü yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar başlıklı 69. maddesinde yer alan ;".....(2)Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz." ibaresine aykırılık görülmemekle birlikte;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği; Tanımlar

MADDE-4 zzzz) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,

MADDE 19 - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

Ticaret + Konut kullanımlı yapılaşmış parsellerde kullanım oranı

GEÇİCİ MADDE 5- (Ek:RG-18/8/2022-31927)

(Danıştay Altıncı Dairesinin 20/2/2023 tarihli ve E.:2022/7904 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan madde; (1) Uygulama İmar (Değişik ibare:RG-12/5/2023-32188) Planlarında; "Ticaret + Konut" olarak belirlenmiş (Ek ibare:RG-12/5/2023-32188) veya bu kullanımların birlikte yer aldığı diğer (Değişik ibare:RG-31/12/2022-32060) alanlar ile "Ticaret" veya "Merkezi İş Alanı" kullanımlı olmakla birlikte plan notlarında konutun veya yüksek nitelikli konutun (rezidans) da yapılabileceğine dair hüküm bulunan alanlarda, 31/10/2022 tarihinden önce ofis/büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1/7/2023 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile konut kullanım oranı %80'i geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir.)

Ofis/büro kullanım amaçlı bağımsız bölümlerde tadilat

GEÇİCİ MADDE 6- (Ek:RG-12/8/2023-32277)

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/84

Tarihi: 02.05.2024

(1) Uygulama imar planı kararı ile diğer kullanımlarla birlikte konutun da yapılabileceğine dair hüküm bulunan alanlarda 1/7/2023 tarihinden önce ofis veya büro amaçlı yapı ruhsatı düzenlenerek yapımına başlanmış veya yapı kullanma izni düzenlenmiş olan yapılarda, 1/7/2024 tarihine kadar sonuçlanmak kaydı ile parselin tamamında konut kullanım oranı %30'u geçmeyecek şekilde kullanım amacı değişikliğine yönelik tadilat ruhsatı düzenlenebilir. Bu oran ilgili idare meclisi kararı alınmak kaydıyla %50 ye kadar çıkartılabilir." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

(1)"İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

İlgi yazı eki İlçe Meclis Kararı ve ilgi yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14'üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu ilçesi uygulama imar plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 85

Tarihi: 02.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi, 656 ada 233 nolu parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.03.2024 tarihli ve 178285 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediyesi'nin, 10.01.2024 tarih ve E.2037 sayılı yazısı ve ekindeki uygulama imar planı değişiklik teklifi.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada 233 sayılı parselin yapılaşma koşullarının değiştirilmesine ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 303,90 m² büyüklüğündeki, 656 ada 233 sayılı parsel, Mehmet ALIÇ mülkiyetindedir.

MER'İ PLAN

Yenişehir mahallesi, 656 ada, 233 sayılı parsel;

•1/5000 ölçekli mer'i nazım imar planında, MİA (Merkezi İş Alanı) olarak tanımlıdır.

•1/1000 ölçekli mer'i uygulama imar planında, E=1.80 Max.Kat=5 yapılaşma şartlarında MİA (Merkezi İş Alanı) olarak tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 03.01.2024 tarih ve 13 sayılı kararı;

•".....Yenişehir mahallesi, 656 ada, 233 parsele ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi üzerinde, Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, teklif plan paftası, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada 233 sayılı parselin yapılaşma koşullarının değiştirilmesine ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiştir. Ayrık Nizam yapılaşma şartlarındaki parselin yapılaşma şartları A1 nizam şeklinde (sağır cephe oluşturularak) yeniden düzenlenmiştir.

Aynı ada içinde farklı iki parselde de, 12.06.2015/362 ve 15.09.2015/518 tarih ve sayılı aynı plan tadilatı onaylanmıştır. Ancak yerinde yapılan incelemede; deprem anında bitişik nizamdan dolayı binaların çekiçleme etkisi ile birbirine hasar verdiği görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, 26. Maddesi'nde:



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 85

Tarihi: 02.05.2024

“(1) İmar planı değişikliği? plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” denilmektedir.

Uygulama imar planı değişikliğine esas hazırlanan plan açıklama raporunda;

“4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, 656 ada, 233 no’lu parselde mevcut yapılaşma şartlarında alan içerisinde yapı yapılamadığından ve bu durumun alan kullanımını verimsiz hale getirmesi sebebiyle yapılaşma şartlarının düzenlenerek alanın daha rantabl kullanılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

5.TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 656 ada, 233 no’lu parselin yapılaşma düzeni; A1 (ikiz nizam), 5 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi 3 metre olarak düzenlenmiştir. Emsal değerinde bir değişiklik yapılmamış olup KAKS: 1.80 olarak sabit bırakılmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı, Kahramanmaraş ili, Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, M37-c-19-c-1-a paftası, ITRF96-36-3 derece koordinat sistemine göre; X:4160300-4160400, Y:582100-582200 koordinatları arasında bulunan 656 ada, 233 no’lu parsel içerisinde yapılaşma koşullarında değişiklik yapılabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan 656 ada, 233 no’lu parsel 303,90 m² olup mülkiyeti Mehmet ALIÇ adına tapuda tescillidir.

1/5000 ölçekli mer’i nazım imar planında; Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, 656 ada, 233 no’lu parsel Merkezi İş Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli mer’i uygulama imar planında; Dulkadiroğlu ilçesi, Yenişehir mahallesi, 656 ada, 233 no’lu parsel E(Emsal): 1.80, Max.Kat: 5 yapılaşma şartlarına sahip Merkezi İş Alanı olarak tanımlıdır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 656 ada, 233 no’lu parselin yapılaşma düzeni; A1 (ikiz nizam), 5 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi 3 metre olarak düzenlenmiştir. Emsal değerinde bir değişiklik yapılmamış olup KAKS: 1.80 olarak sabit bırakılmıştır.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.” denilmektedir.

İlgi yazı ve ekleri ile, Dulkadiroğlu İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 656 ada, 233 sayılı parselin yapılaşma koşullarının değiştirilmesine ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/85

Tarihi: 02.05.2024

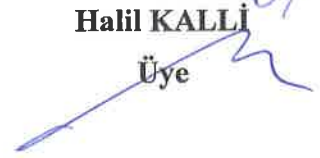
Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

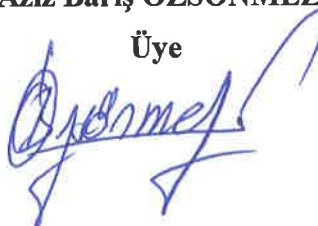
KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Yenişehir Mahallesi, 656 ada 233 nolu parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/86

Tarihi: 02.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Barbaros Mahallesi 187-188-189-1443 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2024 tarihli ve 178837 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın, 29.01.2024 tarih ve E.77965 sayılı yazısı ve eki, 09.01.2024 tarih ve 2024/15 sayılı, Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi Barbaros Mah, 187-188-189-1443 adaların yapılaşma koşullarına ilişkin hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede, plan değişikliğine konu olan Barbaros Mah, 187-188-189-1443 adalarda bulunan parseller şahıs mülkiyetine ait olduğu görülmüş olup, mülkiyet bilgileri dosyasına eklenmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat ilçesi, Barbaros Mah, 187, 188, 189 ve 1443 adalar;

- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında, az yoğunluklu konut alanı olarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise;
 - 187 ada, 1-2-3-4-5 parseller; A2 Nizam TAKS:0,30 KAKS:0,60
 - 188 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parseller; A Nizam 2 kat TAKS:0,30 KAKS:0,60
 - 189 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parseller; A Nizam 2 kat TAKS:0,30 KAKS:0,60
 - 1443 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parseller; A2 Nizam TAKS:0,30 KAKS:0,60
- yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak tanımlı olduğu görülmektedir.

İLCE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı, İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

“Barbaros Mah. 187, 188, 189 ve 1443 adaların imar plan tadilatı talebi, yerinde yapılan incelemeler neticesinde; Nazım İmar Planını etkilememekle birlikte, teklif çizimdeki şekliyle plan notu ve plan açıklama raporuyla komisyonumuzca uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

İlçe Belediye Meclisi'nin, 05.12.2023 tarih ve 2023/172 sayılı kararında;

“İstenilen imar planı İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 86

Tarihi: 02.05.2024

Uygulama imar planı değişiklik teklifi üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

- Barbaros mahallesi, 187-188-189 ve 1443 adaların yapılaşma koşullarına ilişkin hazırlandığı,
- 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği gerektirmediği,
- Plan tadilatına konu alanların, Ayrık nizam, 2 kat (A-2) olarak tanımlı olduğu,
- Tüm adaların 0,30 TAKS, 0,60 KAKS olarak tanımlı olduğu,
- 188 – 189 adaların ön çekme mesafesi 5 metre, yan ve arka çekme mesafeleri 3'er metre olarak plan üzerinde belirtilmiş olduğu,

•Plan açıklama raporunda plan gerekçesi olarak; “mevcut yapılaşma şartlarında alan içerisinde yapı yapılamadığından ve bu durumun alan kullanımını verimsiz hale getirmesi sebebiyle yapılaşma şartlarının düzenlenerek alanın daha verimli kullanılabilmesi amacıyla” hazırlandığının belirtildiği,

•Plan teklifi ile meri durumdaki kat ve çekme mesafelerini içeren yapılaşma koşullarının korunmuş olduğu,

•Plan teklifi ile meri imar planında bulunan A nizamın A1 olarak yeniden tanımlandığı,

•A1-2 Nizam, TAKS:0,30 KAKS:0,60 olarak teklif edildiği,

•Yapılan plan tadilatı ile konut alanında artış olmadığı tespit edilmiştir.

A1 Nizam= A1 tanımlı yapı adaları ikili blok nizam şeklindedir. A1 tanımlı parseller bir tarafı yan parsel ve yan parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan planda belirtilen yan çekme mesafelerine uygun yapılaşma şeklidir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği madde 23:

“Bahçe mesafeleri

MADDE 23 – (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.” denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

(1)“İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” denilmektedir.

İlgi yazı eki, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **86**

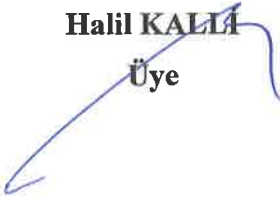
Tarihi: 02.05.2024

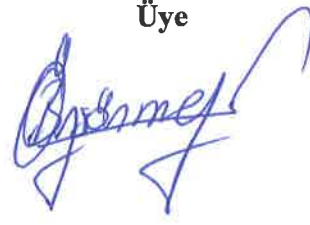
KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Barbaros Mahallesi 187-188-189-1443 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Deprem sonrası yapıların hasar tespit durumları ve hâlihazır haritalar göz önünde bulundurularak yapılan inceleme sonucunda yerinde dönüşümün sağlanması amacıyla 2 katlı olan bu yapı adalarında söz konusu teklif Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALIN
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ **82**Tarihi: ~~29.04.2024~~
06.05

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Ayaklıcaoluk Mahallesi'ne ilişkin 1/1000 ölçekli ilave imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2024 tarihli ve 178836 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 09.01.2024 tarih ve E.68153 sayılı yazısı ve Dulkadiroğlu Belediye Meclisi'nin, 03.01.2024 tarih ve 2024/11 sayılı kararı ve ekleri

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Ayaklıcaoluk Mah, Nazım İmar Planında bulunan yolun Uygulama İmar Planına aktarılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi; 5216 sayılı Kanunun 7. ve 14. maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi Ayaklıcaoluk Mahallesi;

- 3735.40 m2 yüzölçümlü 1214 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 113.11 m2 yüzölçümlü 1215 parsel Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü adına kayıtlıdır.
- 851.22 m2 yüzölçümlü 1216 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 683.94 m2 yüzölçümlü 1217 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 2788.68 m2 yüzölçümlü 1218 parsel Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü adına kayıtlıdır.
- 727.39 m2 yüzölçümlü 1219 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 800 m2 yüzölçümlü 129 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 8900 m2 yüzölçümlü 131 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 4550 m2 yüzölçümlü 132 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 2100 m2 yüzölçümlü 136 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 2200 m2 yüzölçümlü 137 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 2200 m2 yüzölçümlü 138 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 2950 m2 yüzölçümlü 139 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 4500 m2 yüzölçümlü 143 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 6750 m2 yüzölçümlü 144 parsel şahıs mülkiyetindedir.
- 12600 m2 yüzölçümlü 150 parsel şahıs mülkiyetindedir.

Mülkiyet bilgileri dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Ayaklıcaoluk Mah. Plan tadilatına konu alanlar =

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/87

Tarihi: 29.04.2024

- 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Yol ve kısmen Dere - Kanal olarak tanımlıdır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunda;

“İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün Ayaklıcaoluk Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dere-kanal ve yol olarak tanımlanması teklifi üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.” denilmektedir.

03.01.2024 tarih 2024/11 numaralı Dulkadiroğlu İlçe Belediye Başkanlığı Meclis kararında; “Ayaklıcaoluk Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dere-kanal ve yol olarak tanımlanması teklifini İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekliyle kabulünü oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler? Oy birliği ile kabul edildi.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif imar plan tadilatı üzerinde yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Dulkadiroğlu ilçesi Ayaklıcaoluk Mahallesi sınırlarında ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında bulunan fakat 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plan onama sınırı dışında kalan yola ilişkin ilave teklif hazırlanmış olduğu,

•Ayaklıcaoluk mahallesi, 0 ada 129, 131, 132, 136, 137, 138, 139, 143, 144, 150, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, ve 1219 numaralı parselleri etkilediği,

•1/5000 ölçekli nazım imar planında 15 metrelik yol olarak tanımlı olduğu,

•Bu 15 metrelik yolunun ortasında 5 metrelik kanalın refüj niteliğinde bulunduğu,

•Nazım imar planındaki 15 metrelik yolunun 1/1000 ölçekli uygulama imar planına aktarılırken, 5 + 5 metrelik yaya yolları ile 5 metrelik kanal-dere ile sağlanmış olduğu,

•Plan tadilatı için 24.10.2023 tarihli 62286 sayılı Başkanlık Oluru alındığı,

•Söz konusu alanın, 26.04.2022 onanlı, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda "Ayrıntılı Jeolejiiik ve Jeoteknik Etüd (AJE) " olarak tanımlandığı,

•Nazım imar planında bahse konu parsellerin etrafında BAKDEA ve TNKA alanlarının bulunduğu,

Tespit edilmiştir.

Pafta üzerinde bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu;

“Uygulama imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır..” şeklindedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 6;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/87

Tarihi: 29.04.2024

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” Denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

(1)“İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” denilmektedir.

İlgi yazı eki İlçe Meclis Kararı ve eki 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yazımız ve eklerinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) ve 14’üncü maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ Dulkadiroğlu İlçesi, Ayaklıcaoluk Mahallesiine ilişkin 1/1000 ölçekli ilave imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; söz konusu 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifine;

• **“Bölgede, daha ayrıntılı, jeolojik-jeoteknik çalışmalar (sondaj, laboratuvar deneyleri, tehlike analizleri, vb.) yapılmadan uygulama yapılamaz.”** şeklinde plan notunun eklenmesi şartıyla, söz konusu, İlçe Meclis Kararı ve eki,1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi, Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/88

Tarihi: 06.05.2024

KONU: Pazarcık İlçesi, Kızılkapanlı Mahallesi, 452 ada, 515 ve 516 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.09.2022 tarihli ve 100762 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 08.08.2022 tarih ve 43750 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Pazarcık İlçesi, Kızılkapanlı Mahallesi, 452 ada, 515 ve 516 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonu Alanı) Teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Pazarcık İlçesi, Kızılkapanlı Mahallesi, hali arazi vasıflı, 452 ada, 515 ve 516 sayılı parseller, Ali ÇOPURKUYU mülkiyetindedir.

MERİ PLANLAR

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine konu olan parseller;

•Kahramanmaraş İli, 1/100.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda, Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

•İmar planı (1/5000-1/1000) bulunmamaktadır

KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır.

- İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 20.07.2022 tarih ve 19784 sayılı görüşü,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 07.06.2022 tarih ve 2369670 sayılı ve 18.08.2022 tarih ve 287156 sayılı görüşü,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 30.05.2022 tarih ve 312690 sayılı görüşü,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 15.06.2022 tarih ve 5953769 sayılı görüşü,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 27.05.2022 tarih ve 37795 sayılı görüşü,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 11.05.2022 tarih ve 1250729 sayılı görüşü,
- İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 06.05.2022 tarih ve 3628918/46 sayılı görüşü,
- Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, 26.07.2022 tarih ve 750 sayılı görüşü,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin, 17.05.2022 tarih ve 85185 sayılı görüşü,
- TEİAŞ'ın 10.05.2022 tarih ve 1222235 sayılı görüşü,
- İl Jandarma Komutanlığı'nın, 25.05.2022 tarih ve 10624147 sayılı görüşü,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 23.05.2022 tarih ve 106788 sayılı görüşü,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/88

Tarihi: 06.05.2024

- BOTAŞ (Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.)'ın, 13.05.2022 tarih ve 17543 sayılı görüşü,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 16.05.2022 tarih ve 3647305 sayılı görüşü,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 20.05.2022 tarih ve 823398 sayılı görüşü,
- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü'nün, 20.07.2022 tarih ve 4974411 sayılı görüşü,
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın, 05.08.2022 tarihli ve 94363 sayılı görüşü,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün, 10.05.2022 tarih ve 573863 sayılı görüşü,
- Gaziantep Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 12.11.2018 tarih ve 916962 sayılı görüşü,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün, 16.05.2022 tarih ve 211691 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 15.06.2022 tarih ve 5953769 sayılı görüşü;

• "İl Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu, konut yapılması planlanan 452 ada 515 ve 516 nolu parsellerin, "Tarım ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı ve İlgili Mevzuat kriterlerine göre, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) topoğrafik pozisyonunda olduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği, akaryakıt ve servis istasyonu Alanı için imar yapılması planlanan toplam 0.2968 ha'lık 452 ada 515 ve 516 nolu parsellerin çevrede bulunan tarım arazilerine zarar vermeyecek şekilde gerekli tedbirlerin alınması ve DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nün 06.06.2022 tarihli ve E.2364161 sayılı yazısında belirtilen parselin kuzeydoğusundan geçen Soku Deresinin mihverinden itibaren sağından 5 m. solundan 5 m. olmak üzere toplam 10 m. mesafenin dereye bırakılması ve bu alana kalıcı yapılmaması koşuluyla, istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür." şeklindedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 07.06.2022 tarih ve 2369670 sayılı görüşü;

•"Konu incelenmiştir.Buna göre; Pazarcık İlçesi, Kızkapanlı Mahallesi, 452 ada 515 ve 516 parsellere Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün, 18.08.2022 tarih ve 2587156 sayılı görüşü;

•"Konu incelenmiştir.Buna göre; söz konusu parselin kuzeydoğusundan geçen Soku deresinde, dere mihverinden itibaren 5 m solda, 5 m sağda olmak üzere toplam 10 m genişliğin dere yatağına terk edilmesi ve bu alanların imara açılmaması şartıyla, Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Kızkapanlı Mahallesi, 452 ada 515 ve 516 parsellere Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." şeklindedir.

Başkanlığımız, 05.08.2022 tarih ve 94363 sayılı görüşü;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/88

Tarihi: 06.05.2024

• “Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Resmi Gazetede yayımlanan 15/12/2016 tarih ve 6664 Nolu Kurul Kararına göre mer-i imar planı ve yerinde yapılan incelemede; bahse konu Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu olarak planlanmış parsel ile aynı güzergahta; 1 km öncesinde ve sonrasında herhangi bir Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonuna rastlanmamıştır. Taşınmaza ilişkin yapılacak plan ve plan sonrası imar işlemlerinde TS11939:2013/T3/Kasım 2014, Çizelge 2’deki LPG ikmal istasyonunda uyulması gereken asgari emniyet mesafelerinin ve ilgili mevzuatlardaki diğer hususların dikkate alınması gerekmektedir.” şeklindedir.

Pazarcık İlçesi, Kızkapanlı Mahallesi, 232 ada 3,4 parsellere ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu, Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.08.2019 tarihinde onaylanmıştır, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’nda “Yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar laboratuvar verileri ile gerekli analizler ve hesaplamalar sonrası jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanı Yerleşime Uygun Alanlar, Kaya Ortamlar (U.A-2) olarak değerlendirilmiştir.” denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin, Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde;

•“i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ifade eder.” denilmektedir.

Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Ait Yönetmeliğin, Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler Bölümü’nde;

•"Kavşak Mesafesi-Madde-37(Değişik:RG-6/1/1998-23222): Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; Karayolları Genel Müdürlüğü’nün bakım ağına dahil, bölünmüş devlet ve il yolları ile aynı yönde birden fazla şeridi olan iki yönlü devlet yollarında enaz 100 metre, diğer devlet ve il yollarında enaz 75 metre, Karayolları Genel Müdürlüğü’nün bakım ağındaki karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımında enaz 50metredir.

•Cephe Genişlikleri-Madde-40 - Devlet ve il yolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler için cephe genişliği;

a) Devlet ve il yolları kenarındaki akaryakıt istasyonları ile yolcu terminalleri için en az 40metre.

b) Devlet ve il yolları kenarındaki diğer tesisler için münferit geçiş yolu talep edilmesi halinde en az 20metredir.

c) Devlet ve il yolları kenarındaki tesislere ait geçiş yolu ile adalar;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/88

Tarihi: 06.05.2024

Akaryakıt istasyonları ile yolcu terminallerinde devlet ve il yolunun bölünmüş veya iki yönlü olma durumuna göre Ek-7 veya Ek-8 deki proje örneğine,

Diğer tesislerde devlet ve il yolunun bölünmüş veya iki yönlü olma durumuna göre Ek-9 veya Ek-10 daki proje örneğine, Uygun olarak düzenlenir.

Cephe genişliğinin tahkikinde, mülkün karayolu sınır çizgisine kesintisiz olarak çıkışan ortak kenar uzunluğu esas alınır. "şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, Arsalara İlişkin Hükümler Bölümü (Üçüncü Bölüm)'nün, Parsel Büyüklükleri kısmının, 6.maddesinde (2.ve3.bendler) ve 35.(Akaryakıt Servis İstasyonları) maddesinde (1,2,3,4 ve 5. bendler);

•"(2)Parsel genişlikleri: ç) Akaryakıt istasyonlarında, 40 metreden az olamaz.

•(3) Parsel derinlikleri: d) Akaryakıt istasyonlarında, 40 metreden az olamaz.

•Akaryakıt Servis İstasyonları' (Madde-35): (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

•(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

•(3)Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

•(4) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

•(5) Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Enerji Piyasası Denetleme Kurulu'nun, 15.12.2016 tarih ve 664 sayılı kararı ile, Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarına ilişkin kurul kararında;

" Madde-1-Bu kararın uygulanmasında;

1.Akaryakıt İstasyonu: Dağıtıcı veya bunlarla tek elden satış sözleşmesi yapmış bayilerce, ilgili mevzuata uygun (teknik, kalite ve güvenlik) olarak kurulup, bir veya farklı alt başlıktan birer akaryakıt dağıtıcısının tescilli markası altında faaliyette bulunan ve esas itibarıyla, araçların, akaryakıt, madeni yağ, otogaz LPG, temizlik ve ihtiyari olarak bakım ile kullanıcıların tüplü LPG hariç, diğer asgari ihtiyaçlarını karşılayacak imkanları sunan yerleri,

2.Yapı:Akaryakıt ve LPG ihtiyacının giderildiği yer altı ve yer üstü tesislerini ifade eder.

Madde-2: Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarında, İstasyonun üzerinde bulunduğu yol ismi veya yol kodu değil, yön esası dikkate alınır.

a) Şehirlerarası yollar üzerindeki, akaryakıt ve LPG istasyonları arasında, on kilometrelik mesafe aranır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/88

Tarihi: 06.05.2024

b) Şehir içi yollar üzerindeki, akaryakıt ve LPG istasyonları arasında, bir kilometrelik mesafe aranır.

c)Şehiriçi yollar ile şehirler arası yolların kesiştiği kesimlerde yer alan istasyonlar arasında en az, bir kilometrelik mesafe bulunur.

d)Şehiriçi yollar ile şehirler arası yollar, yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak, birbirinden ayrı olarak değerlendirilir.

Madde-3: Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe ölçümlerinde iki yapı arasındaki mesafe dikkate alınır.

Madde-4: İstasyonlar arası asgari mesafeye ilişkin işlem ve uygulamalarda, akaryakıt istasyonları kendi aralarında ve LPG istasyonları kendi aralarında değerlendirmeye tabi tutulur.

Madde-5:17.11.2005 tarihli ve 579/113 sayılı Kurul Kararı ile,05.01.2006 tarihli ve 630/68 sayılı Kurul Kararı yürürlükten kaldırılmıştır.

Madde-6: Bu karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde-7: Bu kararı,Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu Başkanı yürütür." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Kadastro Müdürlüğü'nün, 17.06.2022 tarih ve 5359831 sayılı yazısı;

•“İlgi dilekçenizde belirtmiş olduğunuz Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Kızkapanlı Mahallesi, 232 ada, 3 ve 4 parseller, 22/a Kadastro Güncelleme çalışması sonrasında, yeni, 452 ada, 515 parsel (eski 232 ada 3 parsel), yeni 452 ada, 516 parsel (eski 232 ada 4 parsel) olarak güncellenmiştir.” şeklindedir. Kadastro Müdürlüğü'nün, bahse konu yazısı yazımız ekinde yer almaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyasında yapılan inceleme neticesinde;

•Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı (yaklaşık:1867,32 m²) tanımladığı,

•Nazım imar planı teklifine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporunda parsellerin 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel meskun alan olarak tanımlı olduğundan bahsedilse de yapılan incelemede parsellerin köy yerleşik alan sınırı içerisinde kaldığı,

•Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nın cephesinin (genişliğinin) yaklaşık:45.90 m, derinliğinin ise, yaklaşık:40.50 m olduğu,

•Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nın güneyinde, taşıt (50 m genişliğinde) yolunun yer aldığı,

•Mer'i nazım imar planında tanımlı olan, taşıt yolunun (50 m genişliğinde) devam ettirilerek, 592 ada, 1 parselin bir kısmının da, taşıt yolu (50 m genişliğinde) olarak tanımlandığı, ancak, 592 ada, 1 parsel malikinin muvafakatının dosyasında yer almadığı,

•Nazım imar planı teklifi ile, meri planda tanımlı 50 metrelik taşıt yolu devam ettirilmekle birlikte konuya ilişkin olarak Karayollarının kurum görüşünde herhangi bir değerlendirmenin bulunmadığı,

•İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunun yalnızca 452 ada 515 ve 516 parselleri kapsadığı, 50 metrelik yolun bir kısmının jeolojik etüdünün bulunmadığı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/88

Tarihi: 06.05.2024

•Bahse konu 50 metrelik taşıt yolunun güney istikametinde devam ettirilmesine ilişkin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün dosyasında bulunmadığı,

•1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine altlık teşkil eden, 1/5000 ölçekli halihazır haritasının, 11.02.2019 onanlı olduğu,

tespit edilmiştir.

Plan teklifine ilişkin hazırlanan plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi (a) dilekçe ekinde yer alan, Pazarcık İlçesi, Kızıkapanlı Mahallesi, 452 ada, 515 ve 516 sayılı parsellerin, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak tanımlanması şeklinde hazırlanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinin, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7 (b) Maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Pazarcık İlçesi, Kızıkapanlı Mahallesi, 452 ada, 515 ve 516 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde;

- Nazım imar planı teklifine konu olan bölgenin komşuluğunda (kuzeybatı cephesi) yer alan ve mer'î imar planlarında sanayi alanı tanımlı bölge içerisinde, "Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonu Alanı" tanımlı, arsa niteliğindeki kamu mülkiyetinde yer alan parsellerin bulunması ve bu parseller üzerinde, faaliyete geçen "Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonu Alanı" tesisinin bulunmaması,

- Talep edilen alan mevcut planlı alan sınırına yakın bir mesafede olmakla birlikte ilerleyen süreçte yol ve kavşak düzenlemesine engel teşkil edebilmesi,

- Bölgede mer'î durumu itibari ile, "Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonu Alanı" kullanılmasına yönelik herhangi bir talebin henüz oluşmaması nedeniyle, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALELİ
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/89

Tarihi: 06.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Önsen Mahallesi 129 ada 10 nolu parsel ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 20.12.2022 tarihli ve 118162 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 04.11.2022 tarihli 62090 sayılı Ejder Zenbilci'nin dilekçesi ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi.

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi Önsen Mah. 129 ada 10 parselin Ticaret Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, 5216 sayılı Kanunun (7-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Önsen Mah. 129 ada 10 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Az Yoğunluklu Konut Alanı (100 kişi/ha) olarak;

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Ayrık Nizam 2 kat, TAKS:0.25, KAKS:0.50 Meskûn Konut Alanı tanımlıdır.

MÜLKİYET

Teklif edilen plan tadilatı, Onikişubat ilçesi Önsen Mah. 129 ada 10 parseli kapsamakta olup, Ejder Zenbilci adına tapuda kayıtlı olduğu görülmüştür.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin (46-1) Maddesinde;

•“14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.” denilmektedir.

Teklif plan için hazırlanan Plan notlarında;

•“Nazım imar planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde-26'da;

•(1)“İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." denilmektedir.

Yapılan teknik inceleme neticesinde;

•Teklif edilen imar planı tadilatının, Önsen Mah, 129 ada, 10 parseli kapsadığı, Önsen Mah, 129 ada, 10 parselin Nazım İmar planında Az Yoğunluklu Konut Alanı içerisinde olduğu,

•Plan izah raporunda; Az Yoğunluklu Konut Alanını Düşük Yoğunluklu olarak yazılmış olduğu, yoğunluk aralığı olarak da 51-150 ki/ha olarak verilmiş olduğu,

•Söz konusu parselin güney cephesinde 15 metrelik taşıt yoluna cepheli olduğu,

•Teklif edilen plan değişikliği ile 129 ada 10 parselin tamamı konut alanından çıkartılarak Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olduğu,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/89

Tarihi: 06.05.2024

•Teklif plan raporunda, Önsen mahallesi 129 ada 10 nolu parselde halihazırda çalışan somun fırınının bulunduğu ve bu fırına işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınabilmesi için imar planında parselin Ticaret Alanı olarak tanımlanmak istenildiğinden bahsedildiği,

•"Ticaret alanları (T3)" nın, nazım imar planı değişiklik teklifine altlık teşkil eden, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, belirli bir sistematik ve hiyerarşi gözetilerek bütüncül bir şekilde belirli bölgelerde tanımlandığı, ancak, bahse konu imar planı değişiklik teklifi ile, konut alanı içerisinde parçacıl (noktasal) bir şekilde "Ticaret alanı" tanımlanmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmadığı,

•Plan değişikliği teklifi ile 365,615 m² (değişiklik yapılan alan büyüklüğü) konut alanının kaldırılmış olduğu ve ticaret alanı getirilmesi sonucunda, nüfus artışı olmayacağı gözlemlenmiştir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(1-b) maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Önsen Mahallesi 129 ada 10 nolu parsel ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 90

Tarihi: 06.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Aslanbey Mahallesi 5794 ada 20 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.01.2024 tarihli ve 169340 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 06.11.2023 tarih ve 47747 sayılı Efkan KAHVECİ'nin dilekçesi ve eki 1/5000 ölçekli İlave NİP teklif dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ile; Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey Mah. 5794 ada 20 parselle ilişkin Konut Alanı tanımından çıkartılarak Ticaret Alanı olarak tanımlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi; 5216 sayılı Kanunu 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey Mah. 445,15 m² yüzölçümlü 5749 ada, 20 parsel İbrahim Kahveci ve Efkan Kahveci adına kayıtlı olup; mülkiyet bilgileri dosya ekinde sunulmuştur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey Mah. 5749 ada, 20 parsel 1/5000 ölçekli meri nazım imar planında Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olarak;

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise E=1.50 max.kat=4 yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak tanımlıdır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Söz konusu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ile;

•Meri imar planında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı tanımlı 445,15 m² yüzölçümlü 5749 ada 20 parselin tamamının Konut Alanı tanımlından çıkartılarak Ticaret Alanı olarak tanımlanmış olduğu,

•Söz konusu alanda fırın yapılmak üzere Ticaret tanımı talep edildiği,

•Teklif imar planı raporunda plan gerekçesi olarak; "Planlama alanı sınırlarını oluşturan Dulkadiroğlu ilçesi, Aslanbey mahallesi, 5794 ada, 20 no'lu parsel çevresinde ticari faaliyetlerin yapılabileceği ve bölgenin bu yöndeki ihtiyacını karşılayabileceği bir alan bulunmamaktadır. Bu sebeple bölgede ticari faaliyetlerin yapılabilmesi, bölgenin bu yöndeki ihtiyacını karşılayabilmesi için 5794 ada, 20 no'lu parsel içerisinde fırın yapılarak daha rantabl kullanımının sağlanabilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır" denildiği,

•Plan paftası üzerinde gösterilen Ticaret Alanı sınırları ile parsel sınırının uyuşmadığı tespit edilmiştir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/90

Tarihi: 06.05.2024

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 46- (1) "14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir." denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8 Maddesinde;

"Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.

Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." denilmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri başlıklı 5. Maddesinde;

1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak,

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır." denilmektedir. Parsel bazında fonksiyon değişikliği yapılarak parselde değer artışı oluşturulmuştur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde;

"1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." ifadeleri yer almaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan, Dulkadiroğlu ilçesi Aslanbey Mahallesi 5794 ada 20 ilişkin, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 90

Tarihi: 06.05.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Aslanbey Mahallesi 5794 ada 20 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu talep viraj bölgesinde kaldığından trafik güvenliğini olumsuz yönde etkileyeceğinden meri plandaki durumunun korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/90

Tarihi: 06.05.2024

KONU: Büyükşehir Belediye Meclisinin Onikişubat İlçesi, Kumarlı Mahallesi, 124 ada 1 nolu parsel, 125 ada 1 nolu parsel, 213 ada 1 nolu parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı itiraz ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 18.03.2024 tarihli ve 180631 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 23.02.2024 tarih 11421 sayılı dilekçe.
b) Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.29 sayılı kararı ile onanan Onikişubat İlçesi, Kumarlı Mah. 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı.

Onikişubat İlçesi, Kumarlı Mah. 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.29 sayılı kararı ile onanmıştır. Onanan revizyon nazım imar planı 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi gereğince 15.02.2024- 15.03.2024 tarihlerinde, Büyükşehir Belediye Hizmet Binası 1. Kat da bulunan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi web sitesinde (www.kahramanmaraş.bel.tr) ilan edilmiştir.

Onikişubat İlçesi, Kumarlı Mah. 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin 12.01.2024 – 12.02.2024 tarihleri arasındaki askı süresi içerisinde 1 adet itiraz dilekçesi ile Başkanlığımıza başvuru yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu Madde 8(b) de "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır. Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir. Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir. Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." denilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 33 de; "(1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 91

Tarihi: 06.05.2024

(2) İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.

(3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

(4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

(5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.

(6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

(7) Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.” denilmektedir.

Onikişubat İlçesi, Kumarlı Mah. 124 ada 1 parsel, 125 ada 1 parsel, 213 ada 1 parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 2024/01-06-6.29 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas itirazın 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 33. maddesi uyarınca hakkında karar alınmak üzere ilgili birime iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükşehir Belediye Meclisinin Onikişubat İlçesi, Kumarlı Mahallesi, 124 ada 1 nolu parsel, 125 ada 1 nolu parsel, 213 ada 1 nolu parsel, 214 ada 1,8,10,11,12,15,100 ve 102 nolu parsellerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı itiraz üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Söz konusu teklifin kurum görüşleri doğrultusunda hazırlandığı tespit edildiğinden bahse konu itiraz talebinin reddi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 92

Tarihi: 06.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi 1593 ada, 1 nolu parsel ile kamuya terkli alanlara ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 22.03.2024 tarihli ve 181579 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Dulkadiroğlu Belediye Başkanlığı'nın, 05.03.2024 tarih ve 72073 sayılı yazısı ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 1593 ada,1 parsel, 900 ada,1 parselin kuzeydoğusu, 1208 ada,1 parselin kuzeyi, 1593 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan kamuya terkli alana ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Park alanı, Ticaret Alanı, Sanayi Alanı) değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Ferhuş Mah, 1593 ada, 1 parsel Dulkadiroğlu Belediyesi mülkiyetindedir. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan diğer bölgeler, kamuya terkli alan hüviyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş mahallesi, 900 ada 1 no'lu parselin kuzey doğusu ;

•1/5000 ölçekli meri nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park Alanı olarak tanımlıdır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi, 1208 ada, 1 no'lu parselin kuzeyi ;

•1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Park alanı ve yaya yolu (kaldırım) olarak tanımlıdır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mah, 1593 ada,,1 no'lu parsel;

•1/5000 ölçekli meri nazım imar planı Az Yoğun Gelişme Konut Alanı olarak,
•1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında A2 nizam TAKS:0.40 KAKS:0,80 yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi, 1593 ada, 1 no'lu parselin kuzeyi ve çevresi

•Park ve 7 metrelik yaya yolu olarak tanımlıdır.

Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mahallesi, 1208 ada 1 no'lu parsel;

•1/5000 ölçekli meri nazım imar planında, Sektörel Çalışma Alanı olarak,

•1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında, E:1.00 yapılaşma koşullarında, Sektörel Çalışma Alanı olarak tanımlıdır.



İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 92

Tarihi: 06.05.2024

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi yazı ekinde yer alan, nazım imar planı değişiklik teklifi paftası incelendiğinde;

•Dulkadiroğlu İlçesi, Ferhuş Mah, 1593 ada, 1 parsel ile 900 ada, 1 parselin kuzey doğusu, 1208 ada, 1 parselin kuzeyi, 1593 ada, 1 parselin kuzeyinde bulunan kamuya terkli Park Alanı ve yol alanlarını kapsadığı,

•1208 ada, 1 parselin kuzeyinde kalan ve mer'i nazım imar planında park alanı olarak tanımlı bölgenin, ticaret alanı (yaklaşık:3189 m²) olarak tanımlandığı,

•900 ada,1 parselin kuzey ve kuzeydoğusunda kalan ve mer'i nazım imar planında park alanı olarak tanımlı olan bölgenin bir kısmının "Küçük Sanayi Alanı (KSA) (yaklaşık:5980 m²)" olarak tanımlandığı, söz konusu bölgede mer'i imar planında "Küçük Sanayi Alanı " tanımlı bölgelerin bulunduğu,

•"Küçük Sanayi Alanı (KSA) " ve "Ticaret Alanı" tanımlanması nedeniyle kaldırılan park alanlarının, 1593 ada, 1 parsel ve çevresinde yer alan yaya yollarının kapatılması ile karşılandığı (yaklaşık:10176 m²) ve kuzeyindeki park alanı ile bütüncül hale getirildiği ve park alanlarının arttırıldığı,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yönelik hazırlanan, Plan notları;

1.“Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında belirlenerek verilecektir.

Nazım İmar Planı Değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

2.Nazım İmar Planı Değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde teklif plan paftası üzerinde mevcuttur.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26;

•(1)“İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

•(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

•(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/92

Tarihi: 06.05.2024

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." Denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Ferihs Mahallesi 1593 ada, 1 nolu parsel ile kamuya terkli alanlara ilişkin, 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye


**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/93

Tarihi: 13.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi, 1947 ada 13 nolu parselde 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.04.2024 tarihli ve 186295 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 04.04.2024 tarihli ve 84615 sayılı yazı.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı ile; Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 1947 ada 13 parsel ile ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Onikişubat Belediyesi'nin 05.03.2024 tarih ve 2024/41 numaralı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7(1-b) bendine ve 14'üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 1947 ada 13 parselin Türkiye Diyanet Vakfı'na ait olduğu görülmekte olup tapu kayıt örneği dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 1947 ada 13 parsel mer'i 1/5.000 ölçekli nazım imar planında (Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2023 tarih 2023/08-5-5-2 sayılı kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği) Sosyal Tesis Alanı, 1/1.000 ölçekli mer'i uygulama imar planında ise Taks:0,30 Kaks:1,20 Ayrık Nizam 4 kat konut alanı tanımlı olduğu görülmektedir.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat İlçe Belediye Başkanlığı'nın 05.03.2024 tarih ve 2024/41 numaralı meclis kararında;

'... Komisyon Görüşü: Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1.000 ölçekli Karamanlı Mah. 1947 ada 13 parselde imar planı tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimize arz olunur.

KARAR: İstenilen imar plan tadilatı İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir. ' denilmektedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Teklif edilen uygulama imar planı değişikliği dosyası ve paftası incelenmiş olup, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2023 tarih 2023/08-5-5-2 sayılı kararı ile onanmış olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun şekilde konut alanı fonksiyonun

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/93

Tarihi: 13.05.2024

Sosyal Tesis Alanına dönüştürüldüğü görülmektedir. Fonksiyon değişikliği yapılırken imar adasında tanımlı olan Taks:0,30 Kaks:1,20 Ayırık Nizam 4 kat yapılaşma şartları korunmuştur.

Uygulama imar planı değişikliği plan açıklama raporunda;

“3.2. Jeolojik Yapı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.06.2023 tarihli ve 6599675 sayılı yazı ile tarafımıza gönderilen 24.05.2023 tarihinde onaylanmış olan mikro bölgeleme etüt raporunda Karamanlı mahallesi 1947 ada, 13 no’lu parsel Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (Ö.A – 2.1) sınırları içerisinde kalmaktadır.

4. NAZIM İMAR PLANININ AMACI VE GEREKÇESİ

Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 1947 ada, 13 no’lu parsel içerisinde Onikişubat Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü tarafından talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konut Alanı yeniden düzenlenerek vatandaşların taleplerini karşılamak ve mevcut öğrencilerin mağduriyetini gidermek için Sosyal Tesis Alanı (Yatılı Hafızlık Kur’an Kursu) tanımı oluşturmak amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

5. TEKLİF PLAN

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 1947 ada 13 no’lu parsel içerisinde tanımlı yaklaşık 1605,30 m2 alana sahip Konut Alanı kaldırılarak; TAKS:0.30, KAKS:1.20, Ayırık Nizam 4 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 m ve yan bahçe çekme mesafesi 3 m yapılaşma şartlarında yaklaşık 1605,30 m2 alana sahip Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME

Planlama alanı Kahramanmaraş ili, Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, M37-c-19-a-4-c paftası içerisinde, ITRF koordinat sistemine göre; X:4161200-4161300, Y:580200-580400 koordinatları arasında bulunan 1947 ada, 13 no’lu parsel içerisinde Sosyal Tesis Alanı (Yatılı Hafızlık Kur’an Kursu) tanımı oluşturmak amacıyla Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı sınırlarını oluşturan Onikişubat ilçesi, Karamanlı Mahallesi, 1947 ada 13 no’lu parsel Türkiye Diyanet Vakfı mülkiyetinde bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Mer’i Nazım İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Karamanlı Mahallesi 1947 ada 13 parselle ilişkin yapılmış olan Nazım Plan değişikliği, 14.09.2023 tarih ve 2023-08-5-5-2 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmış olup 22.11.2023 – 21.12.2023 tarihleri arasında askı süreci bitimiyle kesinleşmiştir. Söz konusu planlama alanı Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlıdır.

1/1000 ölçekli Mer’i Uygulama İmar Planında; Onikişubat ilçesi, Karamanlı mahallesi, 1947 ada 13 no’lu parsel TAKS:0.30, KAKS:1.20, Ayırık Nizam 4 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 m ve yan bahçe çekme mesafesi 3 m yapılaşma şartlarında Konut Alanı olarak tanımlıdır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 93

Tarihi: 13.05.2024

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, Karamanlı Mahallesi, 1947 ada 13 no'lu parsel içerisinde tanımlı yaklaşık 1605,30 m2 alana sahip Konut Alanı kaldırılarak; TAKS:0.30, KAKS:1.20, Ayrık Nizam 4 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 m ve yan bahçe çekme mesafesi 3 m yapılaşma şartlarında yaklaşık 1605,30 m2 alana sahip Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde nüfus artışı oluşmadığından, plan değişikliği ile kaldırılan sosyal donatı alanları planlama alanı içerisinde karşılandığından ilave sosyal donatı ihtiyacı bulunmamakla birlikte altyapıya, üst yapıya ve bölge trafiğine potansiyel bir etkisi oluşmayacaktır.

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda; "Mer'i İmar Planı", "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." Denilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı değişiklikleri

"MADDE 26 -(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." Denilmektedir.

İlgi yazı eki ve Onikişubat İlçesi Karamanlı Mah. 1947 ada 13 parselle ilişkin hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Uygulama imar planı tadilatı teklifi ekte sunulmuş olup; yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Karamanlı Mahallesi, 1947 ada 13 nolu parselde 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/94

Tarihi: 13.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 416 ada 8 nolu parselle ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.05.2024 tarihli ve 187746 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) KASKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2024 tarihli ve E-85726927-310.01-93966 yazısı ve ekleri.
- b) Başkanlık Makamı'nın, 22.03.2024 tarihli ve 76928897-115.01.02-181426 sayılı Plan Yapım Oluru.

TALEP

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; "İlimiz Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 416 ada, 8 numaralı parsel içerisinde, Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü hizmet binası bulunan, Mülkiyeti Maliye Hazinesi ve Kahramanmaraş Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün, 27.10.2014 tarih ve 51018870/460100954 sayılı yazısı ile Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve bağlı kuruluşlarına tahsis edilen bahse konu taşınmazın imar planı tadilatı yapılabilmesi için istenen belgeler ekte gönderilmiştir.

Bahse konu taşınmazın fonksiyon değişikliğinin "Kamu Hizmet Alanı olarak yapılması ve kat adedinin dört(4) olarak planlanması hususunda..." şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi (a) yazı ve eklerinde yer alan krokiler ve ilgi (b) olur doğrultusunda ;

•Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 416 ada,8 sayılı parselle ilişkin imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifleri hazırlanmıştır.

MÜLKİYET

İmar planı değişiklik teklifi onama sınırı içerisinde kalan Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 416 ada,8 sayılı parsel; Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 416 ada,8 sayılı parsel;

•Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen, Yönetim Merkezi-Belediye Hizmet Alanı (BHA)'ında, kısmen, Küçük Sanayi Sitesi Alanında kalmakta olup, yola terki bulunmaktadır.

•Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, kısmen, Maks Kat:3 yapılaşma koşulunda, Resmi Kurum Alanı (Köy Hizmetleri) alanında, kısmen, Hmax:10.50 yapılaşma koşulunda, Küçük Sanayi Sitesi alanında kalmakta olup, yola terki bulunmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Bahse konu, imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifine yönelik alınan kurum görüşü aşağıda yer almaktadır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 94

Tarihi: 13.05.2024

•Kahramanmaraş valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünün 27.10.2014 tarihli 51018870/46010100954 sayılı tahsis konulu yazısı.

•Kahramanmaraş Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 14.02.2024 tarih ve E-89222678-622.02-8758788 sayılı yazı ve eki ile; görüş verilmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar planı değişiklikleri başlıklı, 26. Maddesinde;

•“1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

•2)İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan, imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik teklifi dosyası incelenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ile;

•Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 416 ada,8 sayılı parsel meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Yönetim Merkezi-Belediye Hizmet Alanı (BHA)'nda, kısmen yola terki bulunmakta, kısmen, Küçük Sanayi Sitesi Alanında kalmakta olup, söz konusu parselin doğusunda yer alan Küçük Sanayi Sitesi tanımlı alanda dahil edilmiş olup, fonksiyonları değiştirilerek ilgi yazı ekinde bulunan aplikasyon krokisi doğrultusunda 416 ada 8 nolu parsel içerisinde olacak şekilde toplamda yaklaşık 28779,64 m2 yüz ölçümünde Kamu Hizmet Alanı (KHA) olarak tanımlandığı ve batı cephesinde kısmen yola teki bulunduğu tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile;

•Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil mahallesi, 416 ada, 8 sayılı parsel meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kısmen, Maks Kat:3 yapılaşma koşulunda, Resmi Kurum Alanı (Köy Hizmetleri) alanında, kısmen yola terki bulunmakta, kısmen Hmax:10.50 yapılaşma koşulunda, Küçük Sanayi Sitesi alanında kalmakta olup, söz konusu parsel içerisinde kalan alanların fonksiyonları değiştirilerek yaklaşık 28779,64 m2 yüz ölçümünde Resmi Kurum Alanı yapılaşma koşulları Yençok:12.50m. olarak tanımlandığı ve batı cephesinde kısmen yola teki bulunduğu tespit edilmiştir.

Şeklinde hazırlanan imar planı (1/5000-1/1000) değişiklik tekliflerinin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7c maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/94

Tarihi: 13.05.2024

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Şeyhadil Mahallesi, 416 ada, 8 nolu 1 parsel ile ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/95

Tarihi: 13.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 nolu parsel 128 ada 2 nolu parsel, 128 ada 3 nolu parselin bir kısmı ve 131 ada 1 nolu parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.05.2024 tarihli ve 187747 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

- İlgi: a) 04.04.2024 tarihli ve 84614 sayılı Onikişubat Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün yazısı ve 05.03.2024 tarih ve 2024/40 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ve ekleri.
- b) 12.10.2023 tarihli ve 2023-09/7-1 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı.
- c) 23.09.2022 tarihli ve 102711 sayılı Plan Yapım Oluru.

TALEP

Onikişubat Belediye Başkanlığı'nın ilgi (a) 04.04.2024 tarihli ve 84614 sayılı yazısı ile, Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 128 ada 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; Onikişubat Belediyesi'nin 05.03.2024 tarih ve 2024/40 sayılı Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunarak, 5216 sayılı Kanunun 7' nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine ve 14' üncü maddelerine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi, arsa vasıflı, 1030,65 m² yüzölçüme sahip 157 ada 1 parsel Yusuf MERCİMEK adına kayıtlıdır. İbadet yeri ve arsası vasıflı, 6431,53 m² yüzölçüme sahip 128 ada 2 parsel, ağaçlandırılacak alan arsası vasıflı, 26658,09 m² yüzölçüme sahip 128 ada 3 parsel ve arsa vasıflı, 24842,17 m² yüzölçüme sahip 131 ada 1 parsel Maliye Hazinesi' ne aittir.

MERİ İMAR PLANI

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel düşük yoğunlukta gelişme konut alanı (51-120 kişi/ha), 128 ada 2 parsel ibadet alanı, 128 ada 3 parsel ağaçlandırılacak alan ve park alanı, 131 ada 1 parsel ise park alanı, spor alanı ve yol tanımlıdır.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 157 ada 1 parsel park alanı, 128 ada 2 ve 3 parseller ağaçlandırılacak alan, 131 ada 1 parsel ise ağaçlandırılacak alan, E:0,60 Yençok:15,50 m yapılaşma koşullarında spor alanı ve yol tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediyesi'nin 05.03.2024 tarih ve 2024/40 sayılı Meclis Kararı Komisyon Görüşünde; "Nazım imar planı değişikliği doğrultusunda yapılmış olan 1/1000 ölçekli Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmında imar plan tadilatı talebi, teklif çizimdeki şekliyle Komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Belediye Meclisimize arz olunur.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/95

Tarihi: 13.05.2024

KARAR: İstenilen imar plan tadilatı, İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda oy birliği ile aynen kabul edilmiştir.” denilmektedir.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu incelendiğinde; alan kullanımı başlığında yer alan hesaplamada sehven teknik hata yapıldığı tespit edilmiştir. Kişi başı gerekli sosyal donatı alanı ihtiyacı hesaplanırken nüfus verisinde 7 yerine 6 kişi olarak belirtilmiştir. Ayrıca kişi başına gerekli sosyal donatı alanı büyüklüğü 20,25 m² yerine 25,25 m² kabul edilmiştir.

TESPİT ve DEĞERLENDİRME

Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 128 ada 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 12.10.2023 tarihli ve 2023-09/7-1 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan 23.10.2023-21.11.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup, askı süresi içerisinde plana herhangi bir itiraz gelmemiş olup, nazım imar planı değişikliği kesinleşmiştir.

Onikişubat Belediyesi ilgi (a) yazısı ile 05.03.2024 tarih ve 2024/40 sayılı İlçe Meclis Kararı alınan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tarafımıza gönderilmiştir.

İlgi (a) yazı eki olarak sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu incelendiğinde;

1. PLANLAR ARASI HİYERARŞİ

Kahramanmaraş İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İl Genel Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 169 sayılı kararı ve Kahramanmaraş Belediye Meclisinin 02.11.2011 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planının Projeksiyon yılı 2030 olarak belirlenmiş olup, Önsen Mahallesi için plan nüfus kabulü 10.167 kişi olarak kabul edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alanlar 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanı, Fay Hattı, Tarım Alanı tanımlandığı tespit edilmiştir. Ayrıca mania alanından da etkilenmektedir.

12.10.2023 tarihli ve 2023-09/7-1 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde; Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel düşük yoğunlukta gelişme konut alanı (51-120 kişi/ha), 128 ada 2 parsel ibadet alanı, 128 ada 3 parsel ağaçlandırılacak alan ve park alanı, 131 ada 1 parsel ise park alanı, spor alanı ve yol tanımlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmış ve İlçe Meclis Kararı alınarak Başkanlığımıza iletilmiştir.

2. KURUM GÖRÜŞLERİ

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Madde 8 - (e) bendi; "(Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/95

Tarihi: 13.05.2024

görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır...." şeklinde tanımlanmıştır.

Kanun maddesi doğrultusunda Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 128 ada 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için aşağıda belirtilen kurum görüşleri alınmıştır.

- Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü' nün 15.09.2022 tarihli ve 5616219 sayılı görüşü,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü' nün 13.12.2022 tarihli ve 5251374 sayılı görüşü,
- Onikişubat Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 18.08.2023 tarihli ve 59806 sayılı görüşü dosyasında bulunmaktadır.

3. MEVZUAT

Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 128 ada 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelemesinde; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer kanun ve yönetmeliklerin dikkate alınması gerekmektedir. Karar alma sürecinde 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi (b), (c) ve (e) bentleri ve Ek madde 6. ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesi (b) bendi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesi (i) bendi, 12., 21., 23., ve 25. maddelerine özellikle dikkat edilmelidir.

4. JEOLJİK YAPI ve TOPOĞRAFYA

Onikişubat İlçesi Önsen Mahallesi 3080 parsel ve çevresinde 210 hektarlık alana ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışması yapılmış olup, 26.03.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanmıştır. Çalışma kapsamında inceleme alanında topoğrafik eğimin % 0-60 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Önsen Mahallesi 210 Hektar alanda yapılması planlanan Kentsel Dönüşüm Rezerv alanı yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alan 1 (UA-1) : Zemin Ortamlar, Uygun Alan 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar ve Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca Önsen Mahallesinde yer alan 512,9 hektar alana ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt çalışması da yapılmış olup, 09.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanmıştır. Çalışma kapsamında inceleme alanında topoğrafik eğimin % 0-20 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Onikişubat ilçesi, Önsen Mahallesi sınırları içerisinde yapılan Jeolojik-Jeoteknik etüt ve gözlemsel çalışmalar sonucunda inceleme alanının tamamının Uygun Alanlar-2 (Ua-2) : Kaya Ortamlar ve Önlemlili Alanlar-2.1 (Öa-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı belirtilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/95

Tarihi: 13.05.2024

5. NÜFUS PROJEKSİYONU VE ALAN YOĞUNLUK DAĞILIMLARI

Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 128 ada 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; meri imar planında park alanı tanımlı olan 157 ada 1 nolu taşınmaz düşük yoğunlukta gelişme konut alanına (51-120 kişi/ha) dahil edilmiştir. Ayrıca meri imar planında ağaçlandırılacak alan tanımlı olan 128 ada 2 nolu taşınmaz ibadet alanı olarak tanımlanmıştır. İbadet alanı güney cephesinde ise 128 ada 3 parselin bir kısmı ile 131 ada 1 parselin bir kısmına denk gelen park alanı tanımlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği sonrasında 7 kişilik nüfus artışı hesaplanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde ise; 157 ada 1 nolu taşınmaz Taks:0,25 Kaks:0,50 A-2 yapılaşma şartı verilerek konut alanı (meri planda park idi), 128 ada 2 nolu taşınmaz E:1,00 yapılaşma şartında ibadet alanı (meri planda ağaçlandırılacak alan idi), 128 ada 3 nolu taşınmazın tamamı ağaçlandırılacak alan iken bir kısmı park alanı, 131 ada 1 nolu taşınmazın da ağaçlandırılacak alana denk gelen kısmı park alanı tanımlanmıştır.

6. ULAŞIM YAPISI

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde mevcut ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazların cephe aldığı 10 m ve 15 m' lik taşıt yolları korunmuştur.

7. FONKSİYON DAĞILIMLARI ve ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine konu alanda; 157 ada 1 parsel yaklaşık 1030 m² büyüklüğünde Ayrık nizam 2 kat yapılaşma şartı verilerek gelişme konut alanı tanımlanmıştır. Batı cephesinde park alanı, çevresinde ise gelişme konut alanları bulunmaktadır.

Daha güneyde yer alan 128 ada 2 parsel 6505 m² büyüklüğünde ibadet alanı olarak tanımlanmıştır. 128 ada 3 parselin güney cephesi ve 131 ada 1 parselin ise kuzey kısmı 7422 m² büyüklüğünde park alanı olarak gösterilmiştir. Çevresinde ise spor alanı, ağaçlandırılacak alan ve meskun konut alanları korunmuştur.

Plan Açıklama Raporunda; arazi kullanım kararları doğrultusunda oluşturulan alan dağılımına meri ve teklif nazım imar planlarındaki arazi kullanım kararlarına ilişkin karşılaştırma tablosu aşağıda yer almaktadır.

FONKSİYON

MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PARK ALANI 1.029,8 m² 7422,6 m²

GELİŞME KONUT ALANI - 1.029,8 m²

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN 13928,3 m² -

İBADET ALANI - 6505,7 m²



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/8

Tarihi: 13.05.2024

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği çizim tekniği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı detayında olmamasından kaynaklı rakamsal değerlerde üst ölçek planlarda farklılıklar gözlenebilir.

Plan değişikliğine konu alan içerisinde yapılan incelemede; 7 kişilik nüfus artışı olduğu görülmüştür. Artan nüfusun sosyal donatı alanı ihtiyacı $7 \text{ kişi} \times 20,25 \text{ m}^2 = 141,75 \text{ m}^2$ dir. 157 ada 1 parselden kaldırılan yaklaşık 1030 m² büyüklüğündeki park alanı yerine ibadet alanı güneyinde 7422 m² büyüklüğünde park tanımlanmıştır. 6505 m² ibadet alanı önerilmiştir. Diğer sosyal donatı alanı ihtiyaçları Önsen, Kurtlar, Yeşilyurt Mahalleleri imar planı bütününden sağlanacaktır. Bütüncül imar planında ağaçlandırılacak alan, nüfusa yeterli önerilmesi gereken sosyal donatı alanları hesabına dahil edilmemiştir.

8.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1.Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu Ve Plan Hükümleri İle Bütündür.

2.Plan Notlarında Belirtilmeyen Diğer Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.

Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 128 ada 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin belirlenen alanda; fiziki, doğal ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanım dengesini sağlamak, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla, arazi kullanım kararları ile kullanım fonksiyonlarının belirlendiği, yapı ve nüfus yoğunluklarının tanımlandığı, ulaşım sistemlerinin belirtildiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

İlgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Başkanlığımızca incelendiğinde plan değişikliğini yönlendiren hususlar 4 konu başlığı altında değerlendirilmiştir;

I. Üst Ölçekli Plan Kararları

II. Önceki İmar Planları

III. Kurum Görüşleri

IV. Mülkiyet Verisi

I. Üst Ölçekli Plan Kararları

Plan değişikliğine konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanı, Fay Hattı, Tarım Alanı tanımlandığı tespit edilmiştir. Ayrıca mania alanından da etkilenmektedir.

1/5000 ölçekli meri nazım imar planında ise 157 ada 1 parsel düşük yoğunlukta gelişme konut alanı (51-120 kişi/ha), 128 ada 2 parsel ibadet alanı, 128 ada 3 parsel ağaçlandırılacak alan ve park alanı, 131 ada 1 parsel ise park alanı, spor alanı ve yol tanımlıdır.

II. Önceki İmar Planları



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/95

Tarihi: 13.05.2024

İlimiz 30.03.2014 tarihi itibari ile 6360 sayılı Kanun kapsamında Büyükşehir Belediyesi vasfı kazanmış olup, Başkanlığımızca çalışmaları tamamlanan Onikişubat İlçesi, Önsen, Kurtlar Ve Yeşilyurt Mahalleleri İlave ve Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar İmar Planı 26.08.2020 tarihli ve 2020-07/8-n sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanmıştır.

İlave ve revizyon nazım imar planı öncesinde planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı son olarak 2017 yılında yapılmıştır.

Revizyon imar planı öncesinde Önsen Mahallesi, 157 ada 1 parsel A-2 yapılaşma şartında konut alanı tanımlı olup, revizyon sonrasında sehven park alanı tanımlandığı tespit edilmiştir.

III. Kurum Görüşleri

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü ve Onikişubat Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün görüşleri alınmıştır.

IV. Mülkiyet Verisi

Planlama alanı içinde 157 ada 1 parsel şahıs mülkiyetinde olup, diğer taşınmazlar Maliye Hazinesine aittir. Bu nedenle imar planı değişikliğine ilişkin Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü görüşü de alınmıştır.

ÖNERİLER ve SONUÇ

Yukarıda açıklanan Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 128 ada 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, meri imar planı ile eski imar planı, kurum görüşleri, mülkiyet verileri ve ilgili mevzuatlar Başkanlığımızca incelenmiştir.

Sonuç olarak; revizyon öncesi imar planında imar uygulaması görmüş olan, arsa vasıflı 157 ada 1 parselin 31.03.2021 tarihli ve 2021-3/6-v sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planında sehven park tanımlandığı ancak revizyon öncesinde konut alanı tanımlı olduğu tespit edilmiştir. Başkanlığımızca vatandaşın talebine istinaden, kamulaştırma maliyeti oluşmaması için mağduriyeti giderilerek taşınmaz tekrar gelişme konut alanına dönüştürülerek, A-2 (ayrık nizam 2 kat) yapılaşma şartı önerilmiştir.

Ayrıca İbadet yeri ve arsası vasıflı, 6431,53 m² yüzölçüme sahip 128 ada 2 nolu parsel, Önsen Belediyesi tarafından yapılan eski imar planı çalışmasında 1/5000 ölçekli nazım imar planında ağaçlandırılacak alan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise ibadet alanı tanımlı idi. Ancak 31.03.2021 tarihli ve 2021-3/6-v sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/000 ölçekli ilave ve revizyon uygulama imar planında ilgili kurum görüşü alınarak ağaçlandırılacak alan tanımlanmış idi. Önsen mahalle muhtarı talebine istinaden 128 ada 2 parsel tekrar ibadet alanına dönüştürülerek, E:1,00 yapılaşma şartı önerilmiştir. Ayrıca ibadet alanı güneyine de park alanı eklenmiştir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/95

Tarihi: 13.05.2024

Söz konusu değişiklikler sonrasında; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 7 kişilik artan nüfusun sosyal donatı ihtiyacı da kısmen kendi içerisinde, kısmen de plan bütününden dengelenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26(1)' de "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır."

Madde 26(2)' de "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz"

Madde 26(3)' de "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz..." denilmektedir.

İlgi (a) yazı eki, Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 parsel, 128 ada 2 parsel, 128 ada 3 parselin bir kısmı ve 131 ada 1 parselin bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yazımız ekinde sunulmuş olup; İlçe Meclis Kararı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(b) ve 14' üncü maddelerine ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Önsen Mahallesi 157 ada 1 nolu parsel 128 ada 2 nolu parsel, 128 ada 3 nolu parselin bir kısmı ve 131 ada 1 nolu parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mücahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/96

Tarihi: 13.05.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Merkez, Karaelbistan ve Çiçek Mahallesi 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı itirazları ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.05.2024 tarihli ve 187759 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlimiz Elbistan Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesinde hazırlanan, 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 18.01.2024 tarihli ve 2024-01/06-6.31 sayılı karar ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(1-b) maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Söz konusu onanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince; 01.02.2024-01.03.2024 tarihleri arasında bir ay süre ile ilan edilmiştir. Plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından değerlendirilerek, 22.03.2024 tarihli ve 2024/03-04.28 sayılı karar alınmıştır.

Söz konusu itirazların onanan kısımlarına ilişkin 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince; 01.04.2024-30.04.2024 tarihleri arasında bir ay süre ile ilan edilmiştir. Askı süresi içerisinde plana yapılan itirazlar yazı ekinde gönderilmektedir.

Yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Merkez, Karaelbistan ve Çiçek mahallesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına yapılan itirazların yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı Kanunu uyarınca değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Merkez, Karaelbistan ve Çiçek Mahallesi 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı itirazları üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; Bahse konu itiraz talebi ulaşım kurgusunu bozacağından, itiraz talebinin **reddi** Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/97

Tarihi: 13.05.2024

KONU: Elbistan İlçesi, Kızılcaoba Mahallesi 2206 ada 1 nolu parselde, Taşburun Mahallesi 1583 ada 5 nolu parselin doğusunda, 1356 ada 8 nolu parselin batısına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2024 tarihli ve 188109 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Elbistan Belediye Başkanlığının 26.03.2024 tarihli ve E.36449 sayılı yazısı ve Elbistan Belediye Meclisinin 06.03.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararı ve 1/1000 ölçekli UIP değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi (a) yazı ile İlimiz Elbistan ilçesi, Kızılcaoba mahallesi 2206 ada 1 nolu parselde, Taşburun mahallesi 1583 ada 5 parselin doğusunda, Taşburun mahallesi 1356 ada 8 parselin batısında trafo alanı tanımlanması amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı için, Elbistan Belediye Meclisinin 06.03.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararı alınarak, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 14. maddesi gereği değerlendirilmesi talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Elbistan ilçesi, Kızılcaoba mahallesi 2206 ada 1 nolu parselin özel mülkiyete ait olduğu, Taşburun mahallesi 1583 ada 5 parsel doğusu ve Taşburun mahallesi 1356 ada 8 parsel batısının kamuya terkli alan olduğu anlaşılmaktadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Elbistan ilçesi, Kızılcaoba mahallesi 2206 ada 1 nolu parsel, nazım ve uygulama imar planlarında park alanı,

Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi 1583 ada 5 parsel doğusu, nazım ve uygulama imar planlarında park alanı,

Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi 1356 ada 8 parsel batısı, nazım ve uygulama imar planlarında pazar alanı tanımlıdır.

İLÇE MECLİS KARARI

Elbistan Belediye Meclisinin 06.03.2024 tarih ve 2024/14 sayılı kararında;

Komisyon İncelemesi: Kızılcaoba mahallesi 2206 ada, 1 nolu parselde, Taşburun mahallesi 1583 ada, 5 nolu parselin doğusunda, Taşburun mahallesi 1356 ada, 8 nolu parselin batısında trafo alanı tanımlanması amacı ile hazırlanan Akedaş tarafından 3 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, madde 26 da; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." Denilmektedir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/97

Tarihi: 13.05.2024

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, madde 26 da; “(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.

Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” Denilmektedir.

Söz konusu Kızılcaoba mahallesi 2206 ada, 1 nolu parselde, Taşburun mahallesi 1583 ada, 5 nolu parselin doğusunda, Taşburun mahallesi 1356 ada, 8 nolu parselin batısında trafo alanı tanımlanması amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi komisyonumuzda değerlendirilerek takdir meclise ait olmak üzere toplantıya katılan üyelerin oy birliği ile kabul edildi.

Gündem maddesi komisyon raporu doğrultusunda oylamaya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.” İfadesi yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Yapılan plan değişiklikleri ile;

Elbistan ilçesi, Kızılcaoba mahallesi 2206 ada 1no’lu parsel içerisindeki Park içerisinde 36,06 m2’lik Trafo Alanı oluşturulmuştur.

Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi, 1583 ada, 5 no’lu parsel doğusunda mevcutta var olan Trafo Alanı mevcut arazi kullanımları göz önüne alınarak yaklaşık 43,75 m2 alana sahip mevcut Trafo Alanı kuzey-doğu yönünde taşınmıştır.

Elbistan ilçesi, Taşburun mahallesi, 1356 ada, 8 no’lu parsel batısında mevcutta var olan Trafo Alanı kamulaştırma yapılması sonrası yol üzerinde kalmıştır. Mevcut arazi kullanımları göz önüne alınarak yaklaşık 55,79 m2 alana sahip mevcut Trafo Alanı kuzey yönünde taşınmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinde;

“1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz.

Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 97

Tarihi: 13.05.2024

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.” Denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Elbistan ilçesi, Kızılcaoba mahallesi 2206 ada 1 nolu parselde, Taşburun mahallesi 1583 ada 5 parselin doğusunda, Taşburun mahallesi 1356 ada 8 parselin batısında trafo alanı tanımlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Elbistan İlçesi, Kızılcaoba Mahallesi 2206 ada 1 nolu parselde, Taşburun Mahallesi 1583 ada 5 nolu parselin doğusunda, 1356 ada 8 nolu parselin batısına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yasar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 98

Tarihi: 13.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi Doğanlıkarahasan Mahallesi, 389 ada 3 ve 5 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2024 tarihli ve 188185 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 06.03.2024 tarih ve 13695 sayılı Ezel Mensucat San. Ve Bey-Dağ Teks. San. Tic. Aş'ın dilekçesi ve eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Doğanlıkarahasan Mah, 389 ada, 3 ve 5 parsellerde Güneş Enerji Santrali yapılabilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı teklifi; 5216 sayılı Kanunu 7(1-b) maddesine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dulkadiroğlu İlçesi, Doğanlıkarahasan mah. 42.947,35 m² yüzölçümlü, 389 ada, 3 parsel Bey-Dağ Teks. Sanayi ve Tic. A.Ş adına; 47.642,65 m² yüzölçümlü, 389 ada, 5 parsel, Ezel Mensucat Sanayi ve Tic. A.Ş adına kayıtlı olup; mülkiyet bilgileri dosya ekinde sunulmuştur.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Doğanlıkarahasan mahallesi, 389 ada,3 ve 5 sayılı parsellerin;

- 1/100000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında, kısmen, mera, kısmen, sulama sahası, kısmen, sulama kanalı, kısmen de, elektrik hattı olarak tanımlı olduğu,
- İmar planının (1/5000-1/1000) bulunmadığı görülmüştür.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Dulkadiroğlu İlçesi, Doğanlıkarahasan mah, 389 ada, 3 ve 5 sayılı parsellerde yapılması düşünülen, Güneş Enerjisi Santrali için hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin;

•AFAD Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 18.07.2023 tarih ve E.620897 sayılı yazısında "Dulkadiroğlu İlçesi, Doğanlıkarahasan Mahallesi, 389 ada 3,5-6 nolu parseller 7269 sayılı kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı belirtilmiştir.

•AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin, 19.07.2023 tarih ve 186664 sayılı yazısında "...OG enerji nakil hattının direk yerleri pilon yeri vasfında 3x3 m2 ebadında hat altı irtifak alanı ise 4,5 m sağa ve sola olacak genişlikte koridor şeklinde taranarak gösterilmesi ve söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut tesislerimiz korunması şartıyla Güneş Enerji Santrali Tesis alanı amaçlı İmar Planı hazırlanmasında Şirketimiz tarafından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

•ARMADAŞ Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin, 11.07.2023 tarih ve 476 sayılı yazısı

•BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin, 18.07.2023 tarih ve E.9282 sayılı yazısı

•BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.'nin, 17.07.2023 tarih ve E.23231 sayılı yazısı

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 98

Tarihi: 13.05.2024

- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş'nin, 08.09.2023 tarih ve E.29928 sayılı yazısı
- Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.07.2023 tarih ve 6913377 sayılı yazısı ve eki teknik rapor
- DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müd.'nün, 12.09.2023 tarih ve 3794378 sayılı yazısında "Kuruçay Deresinin taşkın zararlarına karşı Güneş Enerji Santrali yapılması düşünülen parsellerin membasında 5 ayrı koldan düzensiz bir şekilde akmakta olan Kuruçay Deresinin taşkın sularının toplanarak, GES tesisi yapılması düşünülen parsellerin doğu ve güney sınırından geçmek üzere taban genişliği B= 3,00 m, yüksekliği H=2,00, 1/1 şevli ve üst genişliği 7,00 m olan trapez kesitli tahkimatlı ıslah kanalı yapılarak GES tesisi taşkınlardan korunmalı ve derenin mansap şartı sağlanmalıdır." denilmektedir.
- E.Ü.A.Ş Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Enerji ve Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın, 11.07.2023 tarih ve 867989 sayılı yazısı
- İl Jandarma Komutanlığı'nın, 26.07.2023 tarih ve 20753817 sayılı yazısı
- Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 06.10.2023 tarih ve 1319211 sayılı yazısı
- KASKİ Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 20.07.2023 tarih ve 70397 sayılı yazısı
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 04.10.2023 tarih ve 4263388 sayılı yazısı ve eki Müze Müdürlüğü'nün, 03.10.2023 tarih ve 4260094 sayılı yazısı
- Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü'nün, 19.07.2023 tarih ve 2559719 sayılı yazısı
- MTA Maden Teknik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etüdleri Dairesi Başkanlığı'nın 20.07.2023 tarih ve 332485 sayılı yazısı
- Orman Bölge Müdürlüğü, Orman İşletme Müdürlüğü'nün, 16.08.2023 tarih ve 9008417 sayılı yazısı ve eki teknik inceleme raporu
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 15.12.2023 tarih ve 231777664 sayılı yazısı ve eki rapor
- Kahramanmaraş İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 12.10.2023 tarih ve 5142439 sayılı yazısı
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 2023 tarih ve 10761460 sayılı yazısı
- T.E.İ.A.Ş Genel Müdürlüğü, 17.07.2023 tarih ve E.1936564 sayılı yazısı
- Türk Telekom Müdürlüğü'nün, 13.09.2023 tarih ve 222438 sayılı yazısı
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin, 28.04.2023 tarih ve 182740 sayılı ve 28.04.2023 tarih ve 182741 sayılı Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu ile görüşleri alınmıştır.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/98

Tarihi: 13.05.2024

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi dilekçe ekinde yer alan, teklif plan paftası incelendiğinde,

- Dulkadiroğlu İlçesi, Doğanlıkarahasan Mahallesi, 389 ada, 3 ve 5 sayılı parselleri kapsadığı,
- Plan onama sınırı içerisinde, taşıt yolu ve Enerji Üretim Alanı (GES) (85.832,407 m²) tanımlandığı,
- 389 ada, 3 sayılı parselin doğusunda, 7 metrelik su kanalı tanımlandığı,
- 389 ada, 3 ve 5 sayılı parsellerin güneyinde, 7 metrelik su kanalı tanımlandığı,
- Plan teklifi ile tanımlanan su kanallarının, DSİ 20. Bölge Müdürlüğü Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 12.09.2023 tarih ve 3794378 sayılı yazısında belirtilen hususlar göz önüne alınarak tanımlandığı,
- Enerji Üretim Alanı'nın mahreç almasına yönelik olarak, planlama alanının güneyinden taşıt yolu (15m) tanımlandığı,
- Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 26.01.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, ÖA-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı,
- Plan açıklama raporunda plan teklifinin gerekçesi olarak; "Çalışma alanı Dulkadiroğlu İlçesi Doğanlıkarahasan Mahallesi sınırlarında bulunan 389 ada 3 ve 5 nolu parsellerdir. Söz konusu parselde güneş enerji santraline yönelik enerji üretim alanı planlanması yönünde mülkiyet sahiplerince plan talebi bulunmaktadır." denilmekte olduğu,
- İmar planı teklifi ile bölgeye ek nüfus getirilmediğinden, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının oluşmayacağı,

tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yönelik hazırlanan plan notları;

1.Planlama Alanı Kahramanmaraş İli Dulkadiroğlu İlçesi Doğanlıkarahasan Mahallesi 389 Ada 3 ve 5 Nolu Parselleri Kapsamaktadır.

2.Plan, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu Bir Bütündür.

3.İlgili Kurum Ve Kuruluşlardan Alınan Görüşlerde Belirtilen Tüm Şartlara Uyulacaktır.

4.Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 26.01.2024 tarihinde onaylanan imara esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre planlama alanı ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmış olup, etüd raporunda belirtilen tüm şartlara uyulacaktır.

5.Plan, plan notları ve plan açıklama raporunda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik maddeleri geçerlidir." şeklinde teklif plan paftası üzerinde mevcuttur.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/98

Tarihi: 13.05.2024

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Doğanlıkaraahasan mahallesi, 389 ada,3 ve 5 sayılı parsellere yönelik olarak hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Enerji Üretim Alanı, taşıt yolu ve su yüzeyi tanımlanması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi Doğanlıkaraahasan Mahallesi, 389 ada 3 ve 5 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mucalid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/99

Tarihi: 15.05.2024

KONU: Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere Mahallesi 167 Ada, 58 nolu parsele ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.05.2024 tarihli ve 188774 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 06.05.2024 tarih ve 24794 sayılı dilekçe ve ekindeki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 sayılı parsele ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali Alanı) değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 98.214,38 m² büyüklüğündeki, tarla vasıflı, 167 ada, 58 sayılı parselin, Hacı ÇAPAR (Hisse:1/12), Ali SARI (Hisse:5/48), Murat KÜTÜK (Hisse:7/16), Muttalip AKBAYIR (Hisse:3/16) ve Ömer KÜTÜK (Hisse:3/16) mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 sayılı parsel;

- 1/100000 ölçekli Kahramanmaraş İl Çevre Düzeni Planında,tanımlıdır.
- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan (BAKDEA" olarak tanımlıdır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Plan değişikliğine konu olan bölgenin kuzeyinde kalan bölge;
- Mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında: Enerji Üretim Alanı ve taşıt yolu (20m) tanımlıdır.
- Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Yençok:4m yapılaşma koşulunda "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santral Alanı) ve taşıt yolu (20m) tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifine yönelik olarak alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır. Kahramanmaraş Valiliği, Kadastro Müdürlüğü'nün, 15.08.2023 tarih ve 9724035 sayılı yazısı ile;

- "Peynirdere mahallesi, 167 ada,2 no'lu parselin, Karayolları Genel Müdürlüğü'nce, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, ifraz işlemine tabii tutulduğu ve 167 ada,57,58,59 ve 60 parseller olarak, 3 (üç) kısma ayrıldığı, bunlardan, Peynirdere mahallesi,167 ada,58 ve 60 no'lu parsellerin tarla vasfıyla, tapu malikleri adına, 167 ada,59 no'lu parselin ise, kamulaştırmaya istinaden, Karayolları Genel

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/99-

Tarihi: 15.05.2024

Müdürlüğü adına yol vasfıyla, tescil edildiği hususunu.....” şeklinde görüş verilmiştir. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın, 12.07.2023 tarih ve 2538159 sayılı yazısı ile;

• “.....Yapılan çalışma sonucu, imar planı yapılacak parsellerde, askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir...” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün, 25.07.2023 tarih ve 625402 sayılı yazısı ile

• “.....“Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Ancak, enerji üretim alanı yapılacak parsele yaklaşık, 150 m mesafeden aktif faya hattı geçmekte olup, imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre değerlendirilmesi ve başta deprem olmak üzere, tüm afet risklerinin belirlenerek, gerekli mühendislik önlemlerinin alınması hususunda.....” şeklinde görüş verilmiştir.

AKEDAŞ’ın,07.07.2023 tarih ve 186068 sayılı yazısı ve ekleri ile;

• “...Peynirdere mahallesi, 167 ada,58 parsel numaralı taşınmaz üzerinde, Şirketimiz sorumluluğunda bulunan parsel sınırında, Pazarcık fider, 3x3/0 OG Enerji Nakil hattı bulunmakta olup, yazımız ekinde, CBS görüntüsünde, yaklaşık (Hassas olmamakla birlikte, ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir.)olarak sunulmaktadır. İlgili yer ve çevresinde bulunan mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile ilgili olarak, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nin, ilgili maddesinde tanımlanan, yatay ve düşey mesafelerine uyma yükümlülüğü, taşınmaz sahiplerinin sorumluluğunda olup, ayrıca bahse konu, “OG enerji nakil hattının “ direk yeri pilon yeri vasfında, 3x3 m² ebatında, hat altı, irtifak alanı ise, 4,5 m sağa ve sola olacak genişlikte koridor şeklinde taranarak gösterilmesi ve söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut tesislerimizin korunması şartıyla, Enerji Üretim Alanı amaçlı imar planı hazırlanmasında, Şirketimiz tarafından sakınca bulunmamaktadır. Ancak enerji ihtiyacı ile ilgili başvuruları, yeniden başvurmaları halinde ayrıca değerlendirilecektir.” şeklinde görüş verilmiştir .

ARMADAŞ’ın, 07.07.2023 tarih ve 408 sayılı yazısı ile;

• “...Söz konusu alan sınırı içerisinde imar planı çalışmalarının yapılmasında, kurumumuz açısından, teknik bir engel bulunmamaktadır. Plan yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi..... ” şeklinde görüş verilmiştir. Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün, 29.07.2022 tarih ve 3883183 sayılı yazısı ile;

• “.....Söz konusu parseller üzerinde, Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, enerji üretim alanı amaçlı imar planı yapılmasında, Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.... ” şeklinde görüş verilmiştir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü’nün, 26.09.2023 tarih ve 32375 sayılı yazısı ile;

• “.....sayısal verilerin incelenmesi sonucunda, söz konusu alanın, 40"çapındaki, yüksek basınçlı, Malatya-Gaziantep doğalgaz boru hattımıza, yaklaşık, 8300 metre mesafede bulunduğu görülmüş olup, ilgili projenin, BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği açısından uygulanmasında, kurumumuz,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/99

Tarihi: 15.05.2024

doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. ” şeklinde görüş verilmiştir. Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün, 19.07.2023 tarih ve 6913264 sayılı yazısı ve ekindeki, 17.07.2023 tarihli, Teknik Rapor ile;

• “.....Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre-insan sağlığını olumsuz etkilememek için, gereken önlem ve izinlerin alınması, proje alanı, 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MW’ın üzerinde olan güneş enerjisi santralleri için, ÇED Yönetmeliği kapsamında, Müdürlüğümüze başvurulması şartı ile, talep edilen alanda imar planı yapılmasında, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.... ” şeklinde görüş verilmiştir. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü’nün, 18.10.2023 tarih ve 3936586 sayılı yazısı ile;

• “.....Peynirdere mahallesinde bulunan, 167 ada,58 parsel no’lu taşınmazın bulunduğu alanda oluşabilecek yüzey sularına karşı, ilgilisi tarafından önlem alınması şartıyla, söz konusu taşınmaz üzerine enerji üretim alanı amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı oluşturulmasında, kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.... ” şeklinde görüş verilmiştir Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı’nın, 07.07.2023 tarih ve 865401 sayılı yazısı ile;

• “...Söz konusu parselde, herhangi bir tesisimiz, plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü’nün, 14.08.2023 tarih ve 1263447 sayılı yazısı ile;

• “... gönderilen ekler üzerinde yapılan inceleme neticesinde, söz konusu imar planı yapılacak olan oyusal (CD) parsel mevcut (Kahramanmaraş-Göksun) Ayr-Çağlayancerit İl Yolu ve aynı yolumuzun, onaylı proje güzergahımıza KM:13+300-13+720 arasında cepheli konumda olup, yapılacak olan çalışmalarda yazımız ekinde sayısal (CD) ortamında gönderilmekte olan, KGM kamulaştırma sınırına uyulması gerekmektedir. • Ayrıca söz konusu alanın yolumuza cepheli olması sebebiyle, 30.06.2017 tarihli ve 30110 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretimi Başvurularının Teknik Değerlendirilmesi Hakkındaki Yönetmeliği” nin, 9. Maddesinde yer alan “Parlama Analizi” hükmü, 17.01.2023 tarihli ve 32076 sayılı, Resmi Gazete’de yayımlanan “ Güneş Enerjisine Dayalı Elektrik Üretim Başvurularının Teknik Değerlendirilmesi Hakkındaki Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bu kapsamda, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü tarafından parlama analizi yapılmayacak olup, fotovoltaiik güneş panellerinin parlama ve ısıldama etkisi konusunda ihtisas sahibi olan, kurum/kuruluşlardan (Üniversiteler (ODTÜ-GÜNAM), TÜBİTAK, Ar-ge kuruluşları, Uluslar arası akredite kuruluşları) alınabilecek, parlama ve ısıldama etkisi değerlendirme raporunun hazırlanarak, Bölge Müdürlüğü’ müze sunulması durumunda; Bölge Müdürlüğümüz tarafından, Genel Müdürlüğümüz, Trafik Güvenliği Dairesi Başkanlığı’na parlama analiz raporu hakkında görüş sorulacaktır. Alınacak olumlu görüşe müteakiben, imar planı teklifine yönelik

“2918 sayılı Karayolları Kanunu” ve bu kanuna bağlı çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” gereğince, kamulaştırma koridoruna cepheli alanlarda yapılacak yapılar için, gerekli çekme mesafeleri belirtilerek, nihai görüşümüz bildirilecektir.” şeklinde görüş verilmiştir.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/99.

Tarihi: 15.05.2024

Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 19.07.2023 tarih ve 70189 sayılı yazısı ile;

• “.... Söz konusu taşınmazda, Genel Müdürlüğümüze ait, içme suyu ve kanalizasyon altyapı sistemleri bulunmamakta olup, yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda, ilgili taşınmazda “ Enerji Üretim Alanı” amacıyla, imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur.... ” şeklinde görüş verilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etüdları Dairesi Başkanlığı'nın, 18.07.2023 tarih ve 332017 sayılı yazısı ile;

• “.... Başta deprem olmak üzere, ülkemizin doğal kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir. • Belirtilen alan çevresinde, Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda, Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.... ” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür Müdürlüğü'nün, 18.11.2022 tarih ve 3163949 sayılı yazısı ve ekindeki, Müze Müdürlüğü'nün, 17.11.2022 tarih ve 3159307 sayılı yazısı ile;

• “...Peynirdere mahallesi,167 ada, 2 no'lu parsel üzerine, Enerji Üretim Alanı için, söz konusu parselde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilmesi işlemlerine esas alan, 2863 sayılı yasa kapsamında incelenmiş olup, olumlu kurum görüşü verilmiştir. Ancak, alan üzerinde yapılacak her türlü fiziki müdahale ve inşai çalışmalar sırasında, taşınır-taşınmaz, kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmaların derhal durdurularak, Mülki amirliğe ve Müdürlüğümüze, 2863 sayılı Kanun'un, 4.maddesi gereği ivedi bir şekilde bildirilmesi gerekmektedir...” şeklinde görüş verilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Orman İşletme Müdürlüğü'nün, tarih ve 8875492 sayılı yazısı ve ekindeki, 07.07.2023 tarihli, inceleme raporu ile;

• “...Yukarıda özellikleri belirtilmiş ekli orman kadastro haritasında yeri gösterilen, 167 ada,58 no'lu parsel, Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere sınırlarında kalmakta olup, kesinleşmiş orman kadastrasına göre, orman sayılmayan yerlerden olduğu görüş ve kanaati ile,.... ” şeklinde görüş verilmiştir.

Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 11515936 sayılı yazısı ile;

• “.....Söz konusu, 167 ada, 58 (Eski 167 ada, 2 no'lu, eski 596 no'lu parsel) no'lu parsel “Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı ” ve ilgili mevzuat kriterlerine göre “ Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)” topoğrafik pozisyonunda olduğu anlaşılmış;20.04.2022 tarih ve 5345691 sayılı cevabi yazımız ile ilgisine bildirilmiştir.

• Bu nedenle, 5403 sayılı “ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu”nun, 13.maddesi gereği, Güneş Enerjisi Santrali (GES) amaçlı imar planı yapılması planlanan toplam, 9.8214 ha'lık, 167 ada, 58 no'lu parselin, çevrede bulunan tarım arazilerine zarar vermeyecek tedbirlerin alınması kaydıyla, istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 99.

Tarihi: 15.05.2024

• 9 Aralık 2017 tarihinde, Resmi Gazete’ de yayımlanan ‘‘Tarım Arazilerinin Korunması Planlanmasına Dair Yönetmeliğin’’ 12.maddesinin, 8.fıkrasında belirtilen ‘‘Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren 2 (iki) yıl içerisinde tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise, ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir.’’ hükmü gereğince verilen iznin iptal edilmesi gerekmektedir.....’’ şeklinde görüş verilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün, 06.07.2023 tarih ve 1925517 sayılı yazısı ile;

• ‘‘...Bölge Müdürlüğümüz tarafından yapılan inceleme neticesinde, yazıda belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan, herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda, Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur....’’ şeklinde görüş verilmiştir.

Türk Telekomünikasyon A.Ş. Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü’nün, 18.09.2023 tarih ve 226841 sayılı yazısı ile;

• ‘‘....Müdürlüğümüz hizmet sınırları içerisinde bulunan ekteki kroki ile yazıda belirtmiş olduğunuz, Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada,58 numaralı parselde yapılacak olan, ‘‘Enerji Üretim Alanı’’ için,1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır....’’ şeklinde görüş verilmiştir. Yukarıda bahsi geçen görüşlere ek olarak, AKEDAŞ tarafından ilgili yatırımcıya verilen, Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu da, dosyasında yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

- Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 sayılı parselin bir kısmını kapsadığı,
- Plan onama sınırı içerisinde, Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali), enerji nakil hattı ve taşıt yolunun (20 m) tanımlandığı,
- Enerji Üretim Alanı’na ulaşım sağlayan, taşıt yolunun (20m), mer’i imar planlarında (1/5000-1/1000) tanımlı /olduğu,
- Enerji Üretim Alanı’nın,16268 m² (yaklaşık) büyüklüğünde olduğu,
- Plan değişikliğine konu olan bölgenin yakın çevresinde de ‘‘Enerji Üretim Alan’’larının yer aldığı,
- AKEDAŞ’ın, 07.07.2023 tarih ve 186068 sayılı görüş yazısında bahsi geçen ‘‘Enerji Nakil Hattı’’nın, plan değişikliği onama sınırı içerisinde tanımlandığı,

• Karayolları Genel Müdürlüğü’nün, 14.08.2023 tarih ve 1263447 sayılı görüş yazısında yer alan ‘‘‘2918 sayılı Karayolları Kanunu’’ ve bu kanuna bağlı çıkarılan ‘‘Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik’’ gereğince, kamulaştırma koridoruna cepheli alanlarda yapılacak yapılar için, gerekli çekme mesafeleri belirtilerek, nihai görüşümüz bildirilecektir.’’ şeklindeki hususların, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirilmesinin gerektiği,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/99

Tarihi: 15.05.2024

• İmar planı değişiklik teklifi ile bölgeye ek nüfus getirilmediğinden, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının oluşmayacağı,

• Plan açıklama raporunda, nazım imar planı değişiklik teklifinin gerekçesinin “*Yenilenebilir Enerji Kaynakları, ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturmaları sebebiyle.....*” şeklinde tanımlandığı, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi, Plan notları;

- “Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.
- Nazım İmar Planı; Dulkadiroğlu ilçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 no’lu parseli kapsar.
- Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.
- Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.
- İller Bankası A.Ş. Mülga Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan Kahramanmaraş geneli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1.2 (ÖA-5.1.2) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas JeolojikJeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

• Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.” şeklindedir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere mahallesi, 167 ada, 58 sayılı parsel için hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Enerji Üretim Alanı, taşıt yolu, enerji nakil hattı tanımlanması) değişiklik teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer’i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Dulkadiroğlu İlçesi, Peynirdere Mahallesi 167 Ada, 58 nolu parsel için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERSAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/900

Tarihi: 15.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Bulutoğlu Mahallesi, 406 ada 6 nolu parsele ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.05.2024 tarihli ve 188781 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

TALEP

İlgi dilekçe ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 sayılı parsele ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Güneş Enerjisi Santrali Alanı) teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde, Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 32.856,16 m² büyüklüğündeki, 406 ada, 6 sayılı parselin, Cuma ALTUN (Hisse:1/2) ve Ali PALABIÇAK (Hisse:1/2) mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 sayılı parsel; • 1/100000 ölçekli Kahramanmaraş İl Çevre Düzeni Planında, Köy Yerleşik Alan Sınırı ve Civarı, Orman Alanı ve Elektrik Hattı olarak tanımlıdır. • 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, plan onama sınırı dışında kalmaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifine yönelik olarak alınan kurum görüşleri aşağıda sıralanmıştır. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 24.05.2023 tarih ve 2400990 sayılı yazısı ile; • ".....Yapılan çalışma sonucu, imar planı yapılacak parsellerde, askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir..." şeklinde görüş verilmiştir. Kahramanmaraş Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, 24.05.2023 tarih ve 574544 sayılı yazısı ile • "....."Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre, tüm afet risklerinin belirlenerek, ihtiyaç duyulması halinde, gerekli mühendislik önlemleri alınmak üzere planında belirtilmesi hususunda....." şeklinde görüş verilmiştir. AKEDAŞ'ın, 18.05.2023 tarih ve 183507 sayılı yazısı ve eki ile; • ".....Bahse konu enerji nakil hattının direk yerleri, pilon yeri vasfında, 3x3 m² ebatında hat altı irtifak alanı ise, 4,5 m sağa ve sola olacak genişlikte koridor şeklinde taranarak gösterilmesi şartıyla, taşınmazlar için yapılması planlanan, enerji üretim alanı, 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, şirketimiz mevzuatları açısından sakınca bulunmamaktadır.... " şeklinde görüş verilmiştir. ARMADAŞ'ın, 11.07.2023 tarih ve 440 sayılı yazısı ile;

• "...Söz konusu alan sınırı içerisinde imar planı çalışmalarının yapılmasında, kurumumuz açısından, teknik bir engel bulunmamaktadır. Plan yapılması müteakibinde tarafımıza gönderilmesi.... "

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 100

Tarihi: 15.05.2024

şeklinde görüş verilmiştir. Kahramanmaraş Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün, 22.05.2023 tarih ve 4750035 sayılı yazısı ile;

• “.....Söz konusu parseller üzerinde, Müdürlüğümüz tarafından planlanmış bir proje bulunmamakta olup, imar planı yapılmasında, Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.... ” şeklinde görüş verilmiştir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün, E.2744686 sayılı yazısı ile;

• “.....Yapılan inceleme sonucunda, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kuruluşumuza ait, mevcut ya da planlanan doğalgaz boru hattı bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu parseller üzerinde “Enerji Üretim Alanı” amaçlı, nazım ve uygulama imar planları hazırlanmasında, Kurumumuz, doğalgaz boru hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde görüş verilmiştir. Kahramanmaraş Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, 26.05.2023 tarih ve 6517748 sayılı yazısı ve ekindeki, Teknik Rapor ile;

• “.....Kahramanmaraş 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke, esas ve kararlarına aykırı olmaması ve çevre-insan sağlığını olumsuz etkilememek için, gereken önlem ve izinlerin alınması, proje alanı, 2 hektar ve üzerinde veya kurulu gücü 1 MW'ın üzerinde olan güneş enerjisi santralleri için, ÇED Yönetmeliği kapsamında, Müdürlüğümüze başvurulması şartı ile, talep edilen alanda imar planı yapılmasında, Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.... ” şeklinde görüş verilmiştir. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 20.Bölge Müdürlüğü, Taşkın Kontrol Şube Müdürlüğü'nün, 12.06.2023 tarih ve 3518284 sayılı yazısı ile;

• “.....Bulutoğlu mahallesinde bulunan, 406 ada,6 no'lu parsel üzerine enerji üretim alanı amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.... ” şeklinde görüş verilmiştir Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yapım İşleri Daire Başkanlığı'nın, 23.05.2023 tarih ve 835793 sayılı yazısı ile;

• “...Söz konusu parselde, herhangi bir tesisimiz plan ya da projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir. Karayolları Genel Müdürlüğü, 5. Bölge Müdürlüğü'nün, 23.05.2023 tarih ve 1180404 sayılı yazısı ile;

• “...yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parsel karayolu ağımızda bulunan, mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir....” şeklinde görüş verilmiştir. Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın, 23.05.2023 tarih ve 65188 sayılı yazısı ile;

• “.... Söz konusu taşınmazda, Genel Müdürlüğümüze ait, içme suyu ve kanalizasyon altyapı sistemleri bulunmamakta olup, yapılması da planlanmamaktadır. Bu doğrultuda, ilgili taşınmazda “Enerji Üretim Alanı” amacıyla, imar planı yapılmasında, İdaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca yoktur.... ” şeklinde görüş verilmiştir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın, 24.05.2023 tarih ve 317079 sayılı yazısı ile;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/100

Tarihi: 15.05.2024

• “.... Belirtilen alan çevresinde, Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda, Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji İşleri Genel Müdürlüğü’nün, 22.05.2023 tarih ve 190594 sayılı yazısı ile;

• “.....Bakanlığımıza bağlı ve ilgili kurum/kuruluşlarında da görüşlerin alınması ve söz konusu alandaki olası tarım arazilerinin, 19.07.2005 tarihli ve 25880 sayılı, Resmi Gazete’ de yayımlanan,5403 sayılı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilan edilen, Büyük Ova Koruma Alanları içerisinde kalması durumunda ise, ilgili Kanun’un, 14. Maddesine göre, tarım dışı kullanımları için, kamu yararı kararı alınması gerektiğinin bilinmesi.... ” şeklinde görüş verilmiştir. Onikişubat Belediye Başkanlığı’nın, 22.05.2023 tarih ve 54149 sayılı yazısı ile;

• “....Bahse konu alan içerisinde “Enerji Üretim Alanı” amaçlı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması yönünde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır....” şeklinde görüş verilmiştir. Kahramanmaraş Valiliği, İl Kültür Müdürlüğü’nün, 03.07.2023 tarih ve 3932671 sayılı yazısı ve ekindeki, Müze Müdürlüğü’nün, 22.06.2023 tarih ve 3921420 sayılı yazısı ile;

• “...406 ada, 6 no’lu parsel üzerinde, Enerji Üretim Alanı için, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilmesi işlemlerine esas alan, 2863 sayılı yasa kapsamında incelenmiş olup, olumlu kurum görüşü verilmiştir. Ancak, alan üzerinde yapılacak her türlü fiziki müdahale ve inşai çalışmalar sırasında, taşınır-taşınmaz, kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmaların derhal durdurularak, Mülki amirliğe ve Müdürlüğümüze, 2863 sayılı Kanun’un, 4.maddesi gereği ivedi bir şekilde bildirilmesi gerekmektedir...” şeklinde görüş verilmiştir. Orman Genel Müdürlüğü, Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü, Orman İşletme Müdürlüğü, Onikişubat Kadastro ve Mülkiyet Şefliği’nin, 02.06.2023 tarih ve 8288638 sayılı yazısı ve ekindeki, inceleme raporu ile;

• “.....ayrıntılı bir şekilde izahı yapılan, 406 ada,6 no’lu parsel, orman sayılmayan yerlerdendir. Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi sınırları içinde bulunan, 406 ada,6 no’lu parsel içerisinde “Enerji Üretim Alanı” 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, kurumumuz mevzuatları açısından sakınca yoktur görüş ve kanaatine varılmıştır.... ” şeklinde görüş verilmiştir. Kahramanmaraş Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün, 05.07.2023 tarih ve 10402095 sayılı yazısı ile;

• “.....406 ada, 6 no’lu parsellerin, arazi sınıfı “ Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı” eki, “Tarım Arazilerinin Sınıflandırılmasında Kullanılacak Standartlar” a göre, kuru marjinal tarım arazisi topoğrafik pozisyonunda olduğu anlaşılmıştır.

• Bu nedenle, 5403 sayılı “ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı ” Kanunu’nun, 13. Maddesi gereği , Güneş Enerjisi Santrali amaçlı, imar planı yapılması planlanan, 406 ada, 6 no’lu parselin istenen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

• "...Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren, 2 (iki) yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise, ruhsata bağlanamaması durumunda geçersiz kabul edilir.” hükmü gereğince, söz konusu talebe ilişkin planların, 2(iki) yıl içerisinde onaylanmaması durumunda verilen bu iznin iptal edilmesi gerekmektedir. ” şeklinde görüş

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 100

Tarihi: 15.05.2024

verilmiştir. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 12. Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün,23.05.2023 tarih ve 1856179 sayılı yazısı ile;

• "...Yapılan inceleme neticesinde, belirtilen çalışma alanı üzerinden geçen ve Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan, herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenele söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda, Bölge Müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur...." şeklinde görüş verilmiştir Türk Telekomünikasyon A.Ş. Kahramanmaraş Telekom Müdürlüğü'nün, 30.05.2023 tarih ve 136930 sayılı yazısı ile ".....Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 numaralı parselde yapılacak olan "Enerji Üretim Alanı" için, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır...."

şeklinde görüş verilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen görüşlere ek olarak, AKEDAŞ tarafından ilgili yatırımcıya verilen, 04.05.2023 tarih ve 182867 sayılı, Bağlantı Görüşü ve Çağrı Mektubu da, dosyasında yer almaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi dilekçe ekinde yer alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde; • Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 sayılı parseli kapsadığı,

• Plan onama sınırı içerisinde, Enerji Üretim Alanı (Güneş Enerji Santrali), enerji nakil hattı ve taşıt yolunun (12 m) tanımlandığı,

• Enerji Üretim Alanı'nın, (yaklaşık) 32.798,17 m² büyüklüğünde olduğu,

• Plan teklifi onama sınırı içerisinde yer alan "Enerji Nakil Hattı"nın, AKEDAŞ'ın, 18.05.2023 tarih ve 1830507 sayılı görüş yazısında bahsi geçen hususlar göz önüne alınarak tanımlandığı,

• Enerji Üretim Alanı'na ulaşım sağlanması amacıyla, 406 ada, 6 sayılı parselin batısında yer alan ve mer'î durumunda kadastral yol olarak kullanılan alanın, taşıt yolu (12 m) olarak tanımlandığı,

• Planlama alanının, Kahramanmaraş Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından, 25.04.2024 tarihinde onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu ile, ÖA-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlandığı,

• İmar planı teklifi ile bölgeye ek nüfus getirilmediğinden, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının oluşmayacağı,

• Plan açıklama raporunda, nazım imar planı teklifinin gerekçesinin " Yenilenebilir Enerji Kaynakları ülkemizdeki enerji açığına katkı sağlaması, enerji ihtiyacı bakımından dışa bağımlılığı azaltmada yararlı olması ve bu etkileri sağlarken doğal ortama en az düzeyde zarar oluşturması sebebiyle...." şeklinde tanımlandığı, tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi, Plan notları;

1. "Nazım İmar Planı, Plan Notları ve Plan Raporu bir bütündür ayrı ayrı değerlendirilemez.

2. Nazım İmar Planı; Onikişubat ilçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada, 6 no'lu parseli kapsar.

3. Yapılaşma şartları ile ilgili kararlar Uygulama İmar Planında verilecektir.

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 100

Tarihi: 15.05.2024

4. Planlama alanı içerisinde plan yapımına ilişkin alınan Kurum ve Kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25/04/2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler kısmındaki maddelere uyulması zorunludur.

6. Nazım İmar Planında belirtilmeyen hususlarda, "3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır." şeklindedir.

İlgi dilekçe ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu mahallesi, 406 ada,6 sayılı parseli yönelik olarak hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Enerji Üretim Alanı, taşıt yolu, enerji nakil hattı tanımlanması) teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b maddesi ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havalesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi, Bulutoğlu Mahallesi, 406 ada 6 nolu parseli ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/701

Tarihi: 15.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi, uygulama imar planı, plan notlarına yönelik, uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.05.2024 tarihli ve 189280 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığının 06.05.2024 tarih ve 24837 sayılı yazısı ve ekindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi dosyası.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Onikişubat İlçesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notlarında değişiklik yapılmasına yönelik olarak hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/67 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. Maddeleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Uygulama imar planı plan notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin konu olan, Plan Notlarının, 3.1.1 Uygulama Esasları Bölümü'nde yer alan bazı plan notları, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.09.2023 tarih ve 2023-08/05-(5.7) sayılı kararı ve ekindeki,13.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu Raporu ile uygun görülen, uygulama imar planı değişiklik teklifi ile iptal edilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.09.2023 tarih ve 2023-08/05-(5.7) sayılı kararı ve ekindeki,13.09.2023 tarih ve 2023/33 sayılı, İmar ve Bayındırlık İhtisas Komisyonu Raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI

Onikişubat Belediye Meclisi'nin, 02.05.2024 tarih ve 2024/67 sayılı kararı;

• Komisyon İncelemesi: 27.01.2014 tarihinde onaylanan, Merkez 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin yapılmış olan imar plan tadilatı, 01.02.2016 tarih ve 2016/32 sayılı, Onikişubat Belediyesi Meclis Kararı ile kabul edilmiş ve 12.04.2016 tarih ve 2016/166 sayılı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Askı süresi içerisinde tadilata yapılan itirazın, 01.09.2016 tarihli, Onikişubat Bediye Meclis toplantısında reddedilmesi ile tadilat kesinleşmiştir.

• Daha sonra Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yürürlükten kaldırılarak, 03/07/2017 tarihli ve 30113 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin, 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmesi ile imar planının uygulanmasında karmaşa ortaya çıkmış olup, bu karmaşanın ortadan kaldırılması için, mer'i imar plan notlarının, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında yeniden düzenlenmesi yönünde yapılmış olan imar plan tadilatı, 01.02.2018 tarih ve 2018/25 sayılı, Onikişubat Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup, 19.02.2018 tarih

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 101

Tarihi: 15.05.2024

ve 2018/142 sayılı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen onaylanmıştır. 22.03.2018-21.04.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan tadilata itiraz edilmiş olup, 02.05.2018 tarihli Onikişubat Belediye Meclisi'nde itirazın reddedilmesi ile tadilat kesinleşmiştir. Daha sonra plan notlarında düzenleme yapılarak, 04.09.2018 tarihli ve 2018/199 sayılı, Onikişubat Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup, 17.09.2018 tarih ve 2018/562 sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. 13.11.2018- 12.12.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılarak, askı süresi bitimiyle kesinleşmiştir. Daha sonra plan notlarında yapılmış olan düzenleme, 07.01.2020 tarih ve 2020/41 sayılı, Onikişubat Belediye Meclis Kararı kabul edilmiş olup, 14.01.2020 tarih ve 2020/01-19 sayılı, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. 29.01.2020- 29.02.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılarak, askı süresi bitimiyle kesinleşmiştir. Son olarak plan notlarında yapılmış olan düzenleme, 01.06.2021 tarih ve 2021/103 sayılı, Onikişubat Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup, 16.09.2021 tarih ve 2021/08-09-zz sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. 04.11.2021- 04.12.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılarak askı süresi bitimiyle kesinleşmiştir.

• 06.02.2023 tarihinde gerçekleşmiş olan depremler neticesinde, Kahramanmaraş Merkez, 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında yapılmış olan düzenleme, 05.09.2023 tarih ve 2023/115 sayılı Onikişubat Belediye Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup, 14.09.2023 tarih ve 2023/08-05-(5.7) sayılı Kahramanmaraş Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. 06.10.2023- 06.11.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılarak askı süresi bitimiyle kesinleşmiştir.

• Deprem sonrası, depremden etkilenen yapıların bulunduğu alanlarda yerinde dönüşüm uygulamaları yapılırken bazı sıkıntılar neticesinde, imar plan notlarında düzenleme yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. • İmar Plan Notlarında düzenleme yapılmasına ilişkin imar plan tadilatı talebi, 01.02.2024 tarihli Belediye Meclis Toplantısında, 2024/011 dosya numarası ile değerlendirilmek ve karar alınmak üzere komisyonumuza havale edilmiştir. Komisyon Görüşü:

• 2891,121 Plan İşlem Numaralı, 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının; 3. Özel Hükümler "3.1.1. Uygulama Esasları" başlığı altındaki plan notu hükmünün; "Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal(KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında yerinde dönüşüm ile yapılan başvurularda TAKS değeri 0.60'a kadar uygulanabilir." şeklinde düzenlenmesi,

• 3. Özel Hükümler "3.1.1. Uygulama Esasları" başlığı altındaki plan notu hükümlerine; "27.01.2014 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış parsellerde, büyüklüğü, 10.000 m² ve üzeri olan Konut ve Konut+Ticaret tanımlı parseller için, yerinde dönüşüm amaçlı alınacak ruhsatlarda, blok bazlı olarak Emsal (KAKS) değeri, %10 arttırılarak uygulanır." plan notu hükmünün eklenmesi,

• "Binalarda 0.00 kotu ile, temel üst kotu arasında 10 metreden fazla kot farkı olması halinde temel ve/veya bodrum katlarının inşaatı sırasında açılacak kazı çukurlarının stabilitesinin sağlanması amacıyla düzenlenen destek yapılarının tasarımı ve uygulanmasında, Kazı Destek Yapıları Hakkında

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/101

Tarihi: 15.05.2024

Yönetmelik hükümlerinden uygun olan yöntem veya destek yapısı uygulanır.” plan notu hükmünün eklenmesi,

Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

KARAR: 1/1000 Ölçekli Merkez İmar Plan Notlarında, 7452 Sayılı Kanun kapsamında yerinde dönüşüm ile yapılan başvurularda TAKS değeri 0.40'dan 0.60'a çıkarılarak vatandaşımızın yerinde dönüşüm projelerine destek sağlanması hakkında hazırlanan İmar Komisyon Raporu oy birliği aynen kabul edilmiştir.” şeklindedir

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi (Uygulama imar planı, plan notlarında düzenleme yapılması) dosyası incelendiğinde;

• Uygulama imar planı, plan notlarında değişiklik öngören kararların, yalnızca, 06.02.2023 tarihinde yaşanan deprem sonrası hasar gören yapıların yerinde dönüşümüne yönelik yapılan ruhsat başvurularında geçerli olduğu,

• Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14.09.2023 tarih ve 2023-08/05-(5.7) sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ile iptal edilen, emsal ve kat artışı öngören plan notlarının, bahse konu uygulama imar planı değişiklik teklifi ile “..... KAKS değeri, %10 arttırılarak yapılır....” şeklinde yeniden tanımlandığı,

• Uygulama imar planı, plan notu değişiklik teklifinde yer alan “Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal(KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş Ayrık Nizam adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında yerinde dönüşüm ile yapılan başvurularda TAKS değeri 0.60'a kadar uygulanabilir.” şeklindeki plan notu, deprem sonrası ortaya çıkan, barınma ve konut sorununun çözümüne yardımcı olmak amacıyla tanımlanmakla birlikte, yapıların, imar adalarının tabanında işgal ettiği alanın artması sonucunda, yapı adalarının doluluk/ boşluk oranının olumsuz anlamda etkileneceği, bu alanların oyun alanı, otopark alanı vb. farklı yönlerden kullanımının da kısıtlanmış olacağı,

• “.....yerinde dönüşüm ile yapılan başvurularda TAKS değeri 0.60'a kadar uygulanabilir.” ve “27.01.2014 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış parsellerde, büyüklüğü, 10.000 m² ve üzeri olan Konut ve Konut+Ticaret tanımlı parseller için, yerinde dönüşüm amaçlı alınacak ruhsatlarda, blok bazlı olarak Emsal (KAKS) değeri, %10 arttırılarak uygulanır.” şeklindeki plan notu ile, aynı bölge içerisinde yer alan, ancak, yerinde dönüşüm kapsamında yapılaşma hakkı bulunmayan diğer parsellerin oluşturacağı yapılaşma deseni ile yerinde dönüşüm kapsamında yapılaşma hakkı olan parsellerin yapılaşma deseninin farklı olacağı, bu açıdan bakıldığında da, aynı bölge içerisinde farklı yapı silüetlerinin ortaya çıkabileceği,

tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, Onikişubat İlçesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notlarında değişiklik yapılmasına yönelik olarak hazırlanan ve Onikişubat Belediye Meclisi'nin,



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/101

Tarihi: 15.05.2024

02.05.2024 tarih ve 2024/67 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin, yukarıda bahsi geçen hususlar, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun, 7b ve 14. maddeleri ve ilgili diğer mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize havale edilmesi hususunu arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Uygulama imar planı, plan notlarına yönelik uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; "Yapı yaklaşma mesafeleri ve Emsal (KAKS) değeri belirlenmiş, TAKS değeri belirlenmemiş ayırık nizam adalarında TAKS değeri 0.40'ı geçemez. Ancak 7452 sayılı kanun kapsamında yerinde dönüşüm ile yapılan başvurularda;

a) Emsal/Kaks=1,50 den az tanımlı yapı adalarında (ada alanının %50 sinden fazlasında yerinde dönüşüm uygulanması durumunda) Taks=0.60'a kadar uygulanabilir'

b) Emsal/Kask=1,50 ve üzeri tanımlı yapı adalarında Taks=0.60'a kadar uygulanabilir." Şeklinde **tadilen** kabulüne,

"27.01.2014 tarihinden sonra yapı ruhsatı almış parsellerde, büyüklüğü, 10.000 m² ve üzeri olan Konut ve Konut+Ticaret tanımlı parseller için, yerinde dönüşüm amaçlı alınacak ruhsatlarda, blok bazlı olarak Emsal (KAKS) değeri, %10 arttırılarak uygulanır." Şeklinde aynen kabulüne,

'Binalarda 0.00 kotu ile temel üst kotu arasında 10 metreden fazla kot farkı olması halinde temel/veya bodrum katlarının inşaatı sırasında açılacak kazı çukurlarının stabilitesinin sağlanması amacıyla düzenlenen destek yapılarının tasarımı ve uygulanmasında, Kazı Destek Yapıları hakkında Yönetmelik hükümlerinden uygun olan yöntem veya destek yapısı uygulanır. 10 m 'den az kot farkı olan kazılarda, güvenlik tedbirlerinin alınması ve sorumluluk, yükleniciye aittir.' Şeklinde tanımlanması koşuluyla İlçe meclis kararı ve komisyon raporu Komisyonumuzca **tadilen** uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/1102

Tarihi: 15.05.2024

KONU: Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi 163 adadaki parsellerde ges tanımlanmasına ilişkin nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.05.2024 tarihli ve 189282 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: PAKMEM Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 03.05.2024 tarihli ve 24259 sayılı dilekçesi ve ekindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi

TALEP

PAKMEM Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ilgi dilekçesi ile; Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 ada, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 nolu Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi'nin 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi kapsamında değerlendirilerek Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması talep edilmektedir.

MÜLKİYET

Dosyasında yapılan incelemede; Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi,

- 9.495,91 m² yüzölçümlü, hali arazi vasıflı, 163 ada, 86 nolu parselin mülkiyetinin,
- 29.989,47 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 87 nolu parselin mülkiyetinin,
- 1.943,81 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 90 nolu parselin mülkiyetinin,
- 2.099,24 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 91 nolu parselin mülkiyetinin,
- 14.431,14 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 92 nolu parselin mülkiyetinin,
- 20.539,65 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 93 nolu parselin mülkiyetinin,
- 22.338,43 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 94 nolu parselin mülkiyetinin,
- 23.072,92 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 95 nolu parselin mülkiyetinin,
- 7.943,69 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 96 nolu parselin mülkiyetinin,

T.C. KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-59117952-115.01.02-189282

Konu : Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mah. 163 Adadaki Parsellerde Ges Tanımlanmasına • 7.395,33 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 98 nolu parselin mülkiyetinin,

- 10.900,36 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı, 163 ada, 99 nolu parselin mülkiyetinin,

PAKMEM Elektrik Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olduğu tespit edilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

• Kahramanmaraş İli 1/100000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı'nda; Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi'nde yer alan ve plan teklifine konu olan parsellerin bir kısmı Orman Alanı, bir kısmı Ağaçlandırılacak Alan, bir kısmı ise Tarım Alanı olarak tanımlıdır.

• Bahse konu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/ 102

Tarihi: 15.05.2024

KURUM GÖRÜŞLERİ

Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 ada, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 nolu Parsellerde Enerji Üretim Alanı (GES) Tanımlanmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi ile alakalı;

- Göksun Milli Emlak Şefliği'nin 06.09.2023 tarih ve 7307895 sayılı,
- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 17.06.2021 tarih ve 71282 sayılı,
- TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü'nün 06.02.2024 tarih ve 2299064 sayılı,
- ARMADAŞ Arsan Maraş Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 25.01.2024 tarih ve 169 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 03.04.2024 tarih ve 104069 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 26.02.2024 tarih ve 59145 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 12.01.2022 tarih ve 908657 sayılı,
- Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 18.03.2024 tarih ve 3358298 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 31.03.2022 tarih ve 46 sayılı,
- Kahramanmaraş Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 28.03.2024 tarih ve 5643385 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 13.01.2022 tarih ve 7720781 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Jandarma Komutanlığı'nın 01.03.2024 tarih ve 26707055 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 488360 sayılı,
- Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 24.01.2024 tarih ve 1010711 sayılı,
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 07.06.2021 tarih ve 11817 sayılı
- Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 05.02.2024 tarih ve 90973 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarih ve 181785 sayılı,
- Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 06.02.2024 tarih ve 393426 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.03.2022 tarih ve 2255391 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 15.01.2024 tarih ve 4657017 sayılı yazısı ve eki,
- Mülga Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 24.06.2021 tarih ve 1175818 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.02.2024 tarih ve 8687627 sayılı yazısı ve eki,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 21.06.2021 tarih ve 472872 sayılı,
- Karayolları 5. Bölge Müdürlüğü'nün 04.04.2024 tarih ve 1503488 sayılı,
- Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü'nün 30.06.2022 tarih ve 4893819 sayılı yazısı,

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 102

Tarihi: 15.05.2024

- Kahramanmaraş Orman İşletme Müdürlüğü'nün 26.03.2024 tarih ve 11397905 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 77520 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 26.01.2024 tarih ve 832374 sayılı,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.06.2021 tarih ve 13511907 sayılı yazısı ve eki,
- Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü'nün 19.03.2024 tarih ve 239693154 sayılı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 1407056 sayılı yazısı,
- Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 19.03.2024 tarih ve 4455804 sayılı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12506117 sayılı yazısı,
- Kahramanmaraş Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 13889761 sayılı yazısı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 03.03.2022 tarih ve 90693 sayılı,
- AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 02.02.2024 tarih ve 199086 sayılı,
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü'nün 24.05.2021 tarih ve 16515 sayılı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Akdeniz İşletme Müdürlüğü'nün 30.01.2024 tarih ve 4136 sayılı, kurum görüşü alınmıştır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nde Nazım imar planı "Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,..." şeklinde tanımlanmıştır.

İlgi yazı eki plan teklifi üzerinde yapılan incelemede;

• Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi, 163 ada, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 nolu parsellerde; 137.050,45 m² büyüklüğünde Enerji Üretim Alanı (GES), Su Yüzeyi (Dere) ve taşıt yolu (10 m) ve yaya yolu (7 m) tanımlandığı,

• Nazım imar planı teklifine ilişkin hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun 06.03.2024 tarihinde Kahramanmaraş Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylandığı, etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından söz konusu alanın Önlemler Alanlar-2.1 (Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirildiği,

• İmar planına altlık teşkil eden hâlihazır haritaların ise 2021 yılında Çağlayancerit Belediye Başkanlığınca onaylandığı tespit edilmiştir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü'nün 1407056 sayılı görüşünde:

• "Konu incelenmiştir. Buna göre; Ges amaçlı imar planı yapılacak alan içerisinde birçok kuru dere geçtiği tespit edilmiştir. İmar planı yapılacak alan içerisinde geçen tim kuru derelerde, dere

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/102

Tarihi: 15.05.2024

mihverinden itibaren 4 m solda, 4 m sağda olmak üzere, toplam 8 er m genişliğin dere yataklarına terk edilmesi ve bu alanlara kalıcı yapı yapılmaması, kuru derelerin taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından tedbir alınması ve oluşabilecek taşkınlardan Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla, Kahramanmaraş ili, Çağlayancerit ilçesi, Oruçpınar Mahallesinde bulunan ve yazınız ekinde gönderilen parsellerde GES amaçlı imar planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir. Ancak bahsedilen derelere ilişkin herhangi bir sayısal verinin iletilmediği görülmektedir.

Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü’nün 19.03.2024 tarih ve 4455804 sayılı görüşünde:

"Buna göre; Kahramanmaraş ili, Çağlayancerit ilçesi, Oruçpınarı Mahallesinde bulunan 163 ada 90 ve 91 nolu parsellerin kuzeyinden Büyükorman Deresi geçtiği tespit edilmiştir. Büyükorman Deresinin şev başından itibaren 5 m mesafede yapı yapılmaması, derenin doğal akışının engellenmemesi, ulaşım bağlantısı amacı ile imar yolu oluşturulmasında dereden geçiş yapılması durumunda derenin taşkın debilerini karşılayacak ebatlarda geçiş yapısı ile geçiş sağlanması, derenin olası taşkınlarına karşı ilgilisi tarafından her türlü tedbirin alınması ve Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartlarıyla; söz konusu taşınmazlar için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ve ulaşım bağlantısı amacı ile imar yolu oluşturulmasında, Kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

• Devlet Su İşleri 20. Bölge Müdürlüğü’nün yazı ekinde dere yataklarını gösterir herhangi bir veri olmadığı, teklif plan çizimi incelendiğinde ise; dere yataklarının halihazır haritada belirtilen dere yatağına ve şevlere göre tanımlandığı, 8’er metre genişliğe sahip olacak şekilde su yüzeyi alanlarının oluşturulduğu görülmektedir.

TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü’nün 17.06.2021 tarih ve 71282 sayılı görüşünde:

• “Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu planlama alanına isabet eden mevcut 154 kV Cerit RES-Gölbaşı enerji iletim hattımıza ilişkin sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmektedir.

• Bu kapsamda yapılacak planlama çalışmalarında;

• - Her ölçekte imar planı plan notlarına "Türkiye Elektrik İletim A.Ş (TEİAŞ)’a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır" ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır" şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi’ne aykırı bir şekilde tel alt irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

• - Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

• - Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonların değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/102

Tarihi: 15.05.2024

herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkülümüze ait Enerji iletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir.” denilmektedir.

TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü’nün 06.02.2024 tarih ve 2299064 sayılı görüşünde: • “Bölge Müdürlüğümüz tarafından yapılan inceleme neticesinde, ilgi yazı ekinde gönderilen proje sahasına isabet eden. Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmamaktadır.” denilmektedir.

TEİAŞ 12. Bölge Müdürlüğü’nün 2021 yılındaki kurum görüşünde 154 kV Cerit RES-Gölbaşı enerji iletim hattının geçtiği söylenmekte ancak 2024 yılındaki kurum görüşünde ise herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığı belirtilmektedir. Halihazır harita üzerinde yapılan incelemelerde de planlama alanı içerisinde herhangi bir enerji iletim hattı olmadığı görülmüştür.

Kahramanmaraş İl Sağlık Müdürlüğü’nün 19.03.2024 tarih ve 239693154 sayılı görüşünde:

• “Bu bağlamlarda ilgi (c) dilekçenizde bildirilen tesis yeri için ilgi (b) yazımız ekinde belirtilen sağlık koruma bandının düşürülerek GES-1 ve GES-2 etrafında ayrı ayrı olmak üzere kendi mülkiyet/alan sınırlarından içten dışa doğru 10 (on) metre alınmasında toplum ve çevre sağlığı yönünden herhangi bir sakınca olmayacağı mütalaa edilmiştir.” denilmektedir.

İlgi yazı eki nazım imar planı teklifine ilişkin plan notları aşağıda yer almaktadır.

“PLAN NOTLARI:

• 1. PLANLAMA ALANI KAHRAMANMARAŞ İLİ ÇAĞLAYANCERİT İLÇESİ ORUÇPINARI MAHALLESİ 163 ADA 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.

• 2. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE SANTRALE HİZMET VERMEK ÜZERE; GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFO, TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPI VE TESİSLER), GÜNEŞ PANELLERİ İLE BEKÇİ KULÜBESİ, GÖZETLEME KULESİ, YÖNETİM MERKEZİ, SOSYAL TESİS, DEPOLAMA YAPILARI, BARINMA İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.

• 3. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

• 4. SÖZ KONUSU GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİNDE KURULACAK OLAN PANELLERİN CAM YÜZEYLERİNİN GÜNEŞ IŞINLARINI YANSITMAYACAK NİTELİKTE, ANTİ-REFLEKTİF VE ANTİ-SOİLING YÜZEYE SAHİP OLMASI GEREKMEKTEDİR.

• 5. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.

• 6. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN TÜM ŞARTLARA UYULACAKTIR.

• 7. YAPILAŞMA ŞARTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

• 8. KAHRAMANMARAŞ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 06.03.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE PLANLAMA ALANI ÖA-2.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/102

Tarihi: 15.05.2024

NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR) OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN TÜM ŞARTLARA UYULACAKTIR.

• 9. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

• 10. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

• 11. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK MADDELERİ GEÇERLİDİR.”

İlgi yazı eki nazım imar planı teklifine ilişkin plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır. İlgili yazı eki ile tarafımıza iletilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi ekte sunulmuş olup; yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 (b) Maddesi ve ilgili diğer Kanun ve Yönetmelikler kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Çağlayancerit İlçesi, Oruçpınar Mahallesi 163 adadaki parsellerde ges tanımlanmasına ilişkin nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.


Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı


Mülcahid Enes PAK
Üye


Yaşar YILDIZ
Üye


Halil KALLI
Üye


Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 105

Tarihi: 15.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi, 292 ada 4 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.05.2024 tarihli ve 189425 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: 08.05.2024 tarihli ve 26032 sayılı yazı.

TALEP

İlgi dilekçe ile İlimiz Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada 4 parselle ilişkin olarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi 5216 sayılı Kanunun 7(b) bendine göre işlem yapılmak üzere tarafımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada 4 parsel Ninova Bilişim San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye ait olup, tapu kayıt örneği dosyasındadır.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada 4 parselin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

KURUM GÖRÜŞLERİ

Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada 4 parsel ait 1/5.000 ölçekli nazım imar planına ilişkin;

* Kahramanmaraş İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 01.07.2022 tarih 333410 sayılı yazısında; "Yukarıda mekansal bilgileri verilen parselle ilgili olarak 7269 sayılı kanun kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ancak imar planına esas ve parsel bazında yaptırılacak jeolojik- jeoteknik etüt raporu ve zemin etüt raporu sonuçlarına göre tüm afet risklerinin belirlenerek gerekli mühendislik önlemlerin alınmak üzere planda belirtilmesi gerekmektedir. Taşkın riskinin ayrıca incelenerek DSİ 20. Bölge Müdürlüğü'nden alınan görüş doğrultusunda hareket edilmesi, yamaç sellenmesine karşı yan derelerin kuru derelerin varlığı araştırılmalı, ihtiyaç duyulması halinde gerekli önlemlerin alınmak üzere ayrıca planında belirtilmesi hususunda;..." Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Kahramanmaraş Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 17.06.2022 tarih E.39798 sayılı yazısında; " Söz konusu taşınmazda Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon alt yapı tesislerinin bulunmadığı, yapılmasının da planlanmadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda ilgili taşınmazda Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında idaremiz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* D.S.İ.Genel Müdürlüğü 20. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 21.11.2022 tarihli, 2893557 sayılı yazısında; " Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesinde bulunan 292 ada 4 nolu parselin güneyinden Tekir Deresi ve güney batısından Kuru Dere geçtiği tespit edilmiştir. Kuru Derenin mihverinden itibaren akış yönüne göre solundan 4 m. mesafenin dereye terk edilmesi, Tekir Deresinin akış yönüne göre sağından 15 m. mesafeye kalıcı yapı yapılması ve mevcut derelerin olası taşkınlara karşı ilgilisi tarafından önlem alınması şartıyla, söz

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**Rapor No:2024/ *103*

Tarihi: 15.05.2024

konusu taşınmazın “turizm tesis alanı” olarak kullanılması için 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuz faaliyetleri açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü’nün 06.06.2022 tarih 217411 sayılı yazısında “Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Kahramanmaraş Orman Bölge Müdürlüğü Orman İşletme Müdürlüğü’nün 24.06.2022 tarihli ve E.4833303 sayılı yazısı eki İnceleme ve değerlendirme Raporu’nda; “ Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi’nin Döngel mahallesinde bulunan 292 ada 4 nolu parselin yapılan büro ve arazi incelemesinde orman sayılmayan alanlardan olduğundan kurumumuz açısından Turizm Tesis Alanı yapılmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varılmıştır.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Daire Başkanlığımız 17.06.2022 tarih 86589 sayılı yazısı eki 14.06.2022 tarih 5966328 sayılı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü yazısında; “Söz konusu 292 ada 4 nolu parselin köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalmasından dolayı kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün 08.06.2022 tarihli ve E.3739494 sayılı yazısında; “ Kurumumuz açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.” Şeklinde görüş beyan etmiştir. *E.Ü.A.Ş. Genel Müdürlüğü Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü 01.06.2022 tarih 587081 sayılı yazısında ” Söz konusu parselde herhangi bir tesisimiz plan yada projemiz olmadığından görüşümüz bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* İl Jandarma Komutanlığı 07.06.2022 tarih 10949841 sayılı yazısında “...Söz konusu alanda çalışma yapılmasında Komutanlığımızca herhangi bir sakıncanın bulunmadığını rica ederim” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Adana İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 31.02.2022 tarih 1306569 sayılı yazısında “ Yapılan çalışma sonucunda plan yapılacak alanda Askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, Askeri Yasak bölge, askeri güvenlik bölgesinin (Jandarma Genel Komutanlığı, Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Kahramanmaraş Şube Müdürlüğü’nün 01.06.2022 tarih 19848 sayılı yazısında; “Yapılan inceleme sonucunda, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Kuruluşumuza ait mevcut yada planlanan doğal gaz boru hattı bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu parsel üzerinde “Turizm Tesis Alanı” amaçlı nazım ve uygulama imar planları hazırlanmasında kurumumuz doğal gaz boru hatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* AKEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 12.02.2021 tarih, 4528 sayılı yazısında; “... Bahse konu Döngel Mahallesi 292 ada 4 parsel numaralı taşınmaz üzerinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan 220V işletme gerilimine sahip AG köy şebekesi geçmektedir. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık (hassa olmamakla birlikte ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir) olarak sunulmaktadır. Bahse konu enerji nakil hattının direk yerleri pilon yeri vasfında 3x3 m2 ebatında hat altı irtifak alanı olarak 4,5 metre sağa ve sola olacak genişlikte koridor şeklinde taranarak gösterilmesi şartıyla kullanım amacı doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/103

Tarihi: 15.05.2024

çalışması yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca görülmemektedir.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Türk Telekomünikasyon A.Ş.’nin 27.06.2022 tarih, 119969 sayılı yazısında; “... Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi 292 ada 4 numaralı parselde yapılacak olan Turizm Tesis Alanı için 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müd. Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 03.06.2022 tarih 1260840 sayılı yazısında “ Teşekkülümüz faaliyet alanında yer alan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda Bölge müdürlüğümüz açısından sakınca yoktur.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Karayolları Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü 02.06.2022 tarih E.837144 sayılı yazısında; “ Yapılan inceleme neticesinde imar planı yapılacak olan parsel karayolu ağıımızda bulunan mevcut ve tasarı projelerimizden etkilenmemektedir.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* Kahramanmaraş Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 09.06.2022 tarih E.3852580 sayılı yazısı eki teknik raporda; “İlimiz Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi 292 ada 4 numaralı parsel içerisinde Turizm Tesis Alanı açmalı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli olumlu görüşlerin alınması, Kahramanmaraş 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ilke esas ve kararlarına aykırı olamaması ve çevre ve insan sağlığını olumsuz etkilememek için gereken önlem ve izinlerin alınması, koşuluyla Müdürlüğümüz mevzuatları açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* ARMADAŞ A.Ş. 26.07.2022 tarih 748 sayılı yazısında “ Kahramanmaraş İli Onikişubat İlçesi Döngel mahallesi sınırları dahilinde ilgi yazıda belirtilen 292 ada 4 nolu parselde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca yoktur. Bahse konu bölgede İmar Planı’nın onaylanmasına müteakip tarafımıza gönderilmesini; Bilgilerinize arz ederiz.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

* İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 04.07.2022 tarih 2686837 sayılı yazısı eki Müze Müdürlüğü’nün 01.07.2022 tarih 2681851 sayılı yazısında; “Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada 4 parsel 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olmadığı (olumlu) ancak taşınmaz üzerinde yapılacak her türlü fiziki müdahalede Taşınır- Taşınmaz Kültür Varlığına rastlanması durumunda 2863 Sayılı Kanun’un 4. Maddesinde yer alan “Haber verme zorunluluğu” hükmü gereğince çalışmaların derhal durdurularak en yakın Mülki Amirliğe ve Müdürlüğümüze gereği ivedi olarak bilgi verilmesi gerekmektedir.” Şeklinde görüş beyan etmiştir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Nazım İmar Planı teklifi paftası ve plan açıklama raporu incelendiğinde; Onikişubat ilçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada 4 parsel sayılı taşınmaz üzerine yaklaşık olarak 4.690 m2 büyüklüğünde Turizm Tesis Alanı ve alanın doğu cephesinde 10 m. lik taşıt kurbu tanımlandığı, DSİ kurum görüşüne istinaden Kuru Dere yatağının işlendiği,

AKEDAŞ görüşüne istinaden de enerji nakil hattının işlendiği görülmektedir. AKEDAŞ görüşü detaylı ele alındığında söz konusu görüşte; “...Döngel Mahallesi 292 ada 4 parsel numaralı taşınmaz üzerinde şirketimiz sorumluluğunda bulunan 220V işletme gerilimine sahip AG köy şebekesi

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/105

Tarihi: 15.05.2024

geçmektedir. Yazımız ekinde CBS görüntüsünde yaklaşık (hassa olmamakla birlikte ölçüm sorumluluğu ve yaklaşım mesafesi tarafınıza aittir) olarak sunulmaktadır. “denilmiş ancak taşınmaz üzerinden geçtiği ifade edilen enerji iletim hattına ilişkin herhangi bir sayısal koordinatlı veri verilmemiş buna rağmen ise ölçüm sorumluluğunun karşı tarafa ait olduğu ifade edilmektedir. Planın ileriye dönük olarak uygulanmasında sıkıntı yaşanmasını ve telafisi zor durumları önlemek adına ilgili kurum görüşünün yenilenerek yazıda ifade edilen ve taşınmaz üzerinden geçtiği belirtilen enerji nakil hattının sayısal koordinatlı verisinin alınarak plan üzerine işlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Söz konusu imar planı talebi daha öncede 04.10.2022 tarih 55636 sayılı dilekçe ile teklif edilmiş ve Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi’nin 15.12.2022 tarih 2022/12-9-23 sayılı Meclis kararı ile uygun görülmemiş olup, söz konusu meclis kararı dosyasına ilave edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Madde 26;

“(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” Denilmektedir.

Onikişubat İlçesi, Döngel Mahallesi, 292 ada 4 parsel ile ilgili ilgi yazı ve eki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi ekte sunulmuş olup, yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı kanunun, 7b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Döngel Mahallesi, 292 ada 4 nolu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkes Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/1084-

Tarihi: 15.05.2024

KONU: Nurhak İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 222 ada 2, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.05.2024 tarihli ve 189330 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Nurhak Belediye Başkanlığının 29.04.2024 tarihli 7567 sayılı yazısı ve ekleri, Nurhak Belediyesinin 09.04.2024 tarihli ve 19 nolu meclis kararı.

TALEP

İlgi yazı ve ekleri ile; Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mah, 222 Ada, 2, 3, ve 4 parsel sayılı taşınmazlarda yer alan yol ve ada kenarında düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi, 5216 sayılı Kanunun 7b ve 14. maddeleri kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MÜLKİYET

Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi;

• 5.222,98 m² büyüklüğünde ve 1 katlı kargir ev ve tarla niteliğindeki, 222 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin İbrahim ATMACA'ya

• 819,84 m² büyüklüğünde ve mezarlık niteliğindeki, 222 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi'ne,

• 2.944,16 m² büyüklüğünde ve bahçe niteliğindeki, 222 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin Mehmet CÜCÜK ve Ali CÜCÜK'e,

• 2.188,03 m² büyüklüğünde ve bir katlı kargir ev ve tarla niteliğindeki, 226 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin Melek TEZERDİ'ye,

• 513,41 m² büyüklüğünde ve bir katlı kargir ev ve tarla niteliğindeki, 226 ada, 22 parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin Hüseyin CÜCÜK'e ait olduğu görülmüştür.

MER'İ İMAR PLANI

Dosyasında yapılan incelemede, Mer'i 1/5000 ölçekli nazım imar planında Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi;

- 222 ada, 2 nolu parsel; gelişme konut alanı ve 10 metrelik taşıt yolu olarak,
- 222 ada 3 nolu parsel; gelişme konut alanı olarak,
- 222 ada 4 nolu parsel; gelişme konut alanı ve 10 metrelik taşıt yolu olarak,
- 226 ada 1 nolu parsel; gelişme konut alanı olarak,
- 226 ada 22 nolu parsel; gelişme konut alanı ve 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlıdırMer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mahallesi;

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/104

Tarihi: 15.05.2024

- 222 ada, 2 nolu parsel; bir kısmı konut alanı (KAKS:0.10, Ayrık nizam, 2 kat), bir kısmı 12 metrelik taşıt yolu ve bir kısmı 40 metre karayolu olarak,
- 222 ada 3 nolu parsel; bir kısmı konut alanı (KAKS:0.10, Ayrık nizam, 2 kat), bir kısmı 7 metre yaya yolu olarak,
- 222 ada 4 nolu parsel; bir kısmı konut alanı (KAKS:0.10, Ayrık nizam, 2 kat), bir kısmı 10 metrelik taşıt yolu, bir kısmı 7 metrelik yaya yolu olarak,
- 226 ada 1 nolu parsel; konut alanı (KAKS:0.10, Ayrık nizam, 2 kat) olarak,
- 226 ada 22 nolu parsel; bir kısmı konut alanı (KAKS:0.10, Ayrık nizam, 2 kat), bir kısmı 10 metrelik taşıt yolu olarak tanımlıdır.

KURUM GÖRÜŞÜ

Söz konusu uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin, Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın, 02.02.2024 tarih ve 174153 sayılı yazısı ile;

• “Nurhak İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 222 ada 3 no.lu parseldeki mezarlığın kadaastro sınırlarını değiştirmeyecek şekilde imar planı değişikliği talebiniz uygun bulunmuştur.” şeklinde görüş verilmiştir..

İLÇE MECLİS KARARI

Nurhak Belediye Meclisi'nin, 09.04.2024 tarih ve 19 sayılı kararı;

• “İlçemiz sınırları içerisinde bulunan Pınarbaşı mahallesi 222 ada 2,3ve 4 parsel taşınmazlar içerisinde geçen imar yolunun kaydırılması; vatandaşlarında talepleri doğrultusunda İmar komisyonunda yaptığı incelemelerde ve 27.03.2024 tarih ve 2024/06 sayılı kararda dikkate alınarak. Toplantıya katılan meclis üyeleri; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince; Pınarbaşı mahallesi 222 ada 2,3 ve 4 parsellerin üzerinde geçen 7mt'lik yolda tadilat yapılmasına oy birliği ile karar verildi” şeklindedir.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'nde:

• “(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” denilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi dosyası incelendiğinde;

• Plan açıklama raporunun Planın Amacı ve Gerekçesi kısmında “Planlamaya konu 222 ada 2, 3 ve 4 nolu parsellerin içinden kuzey-güney doğrultusunda 7 metrelik yol geçmektedir. Mevcut kullanıma bakıldığında yolun güzergâhında 4 adet yapı kaldığı görülmektedir. İmar planında tanımlı

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 104

Tarihi: 15.05.2024

bu yolun hemen doğusunda zeminde de kullanılan kadastro yolu mevcuttur. İmar yolunun buraya alınması halinde hem yapılar yoldan kurtarılmış olacak hem de zemin kullanımı ile plan durumu çakışacaktır. Bu yönde plan değişikliği yapılması için belediyesince talep bulunmaktadır.” şeklinde açıklamaların bulunduğu,

- Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mah, 222 Ada, 2, 3, ve 4 parsel sayılı taşınmazlarda yer alan 7 metre genişliğindeki yaya yolu ve konut adasında düzenlemeler yapıldığı,

- Yapılan düzenlemeler sonucu 19260 m² olan konut alanının 19235 m²'ye düştüğü,

- 222 ada 3 nolu parsel mezarlık vasfında olduğundan Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi Sağlık ve sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın, 02.02.2024 tarih ve 174153 sayılı kurum görüşü alındığı, tespit edilmiştir.

İlgi yazı ekinde yer alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifine ilişkin planlama kararları:

- “Yukarıda anlatılan gerekçe doğrultusunda; zeminde kullanılan kadastro yolu imar planında da tanımlanarak 7 metre olarak önerilmiş, yolun kaydırılması sonucunda konut alanlarında düzeltmeler yapılmıştır. Plan değişikliği ile herhangi bir alan artışı söz konusu değildir.” şeklindedir.

Uygulama imar planı değişiklik teklifine ilişkin plan açıklama raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

İlgi yazı ekinde yer alan; Nurhak İlçesi, Pınarbaşı Mah, 222 Ada, 2, 3, ve 4 parsel sayılı taşınmazlarda yer alan yol ve ada kenarında düzenleme yapılmasına ilişkin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi'nin, yukarıda yapılan açıklamalar, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. maddeleri ve ilgili mer'i mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini rica ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Nurhak İlçesi Pınarbaşı Mahallesi 222 ada 2, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçe meclis kararı ve eki teklif plan paftası Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALLI
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye

**KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ****RAPOR****İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU**

Rapor No:2024/ 105

Tarihi: 15.05.2024

KONU: Onikişubat İlçesi Hacıbayramveli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikli ile ilgili teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Başkanlık Makamınca komisyona havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.05.2024 tarihli ve 189547 sayılı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Teklif yazısında;

İlgi: Onikişubat Belediye Başkanlığının E-86586395-115.01.02-88220 sayılı yazısı ve ekleri.

TALEP

İlgi yazı ve eklerinde özetle ;Onikişubat İlçesi, Hacıbayramveli Mahallesi 1057 ada 8 parsel doğusu, Hayrullah Mahallesi 4476 ada 4 parsel doğusu, 8395 ada 1 parsel ve doğusuna ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifi; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun,7(b) maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere, Başkanlığımıza iletilmiştir.

MER'İ PLANLARDAKİ DURUM

İlgi yazıda bahsedilen parselaların tarifi teklif plan ile uyuşmamaktadır plan değişikliği teklifindeki alanlar dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

İlgi yazıda plan değişikliğine konu alanlara ilişkin Onikişubat ilçesi hacıbayramveli mahallesi 1026 ada 1 nolu parsel ve çevresinin bir kısmı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Park olarak tanımlandığı,

Onikişubat ilçesi hayrullah mahallesi 4476 ada 4 nolu parsel doğusunda bulunan alanın bir kısmı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kaldırım olarak tanımlandığı,

Onikişubat ilçesi Hayrulah mahallesi 4903 nolu adanın doğusunda yer alan alanın bir kısmı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kaldırım olarak tanımlandığı Park olarak tanımlandığı anlaşılmaktadır.

DEĞERLENDİRME VE SONUC

İlgi yazıda bahsedilen parselaların tarifi teklif plan ile uyuşmamaktadır plan değişikliği teklifindeki alanlar dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu Onikişubat ilçesi hacıbayramveli mahallesi 1026 ada 1 nolu parsel ve çevresinde yer alan ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında yaklaşık 1754 m2 yüzölçümünde park alanı fonksiyonu değiştirilerek Belediye Hizmet Alanı(BHA) olarak tanımlanmaktadır.

Bahse konu fonksiyonu değiştirilen park alanına eş değer alanın Onikişubat ilçesi 4476 ada 4 nolu parsel doğusunda bulunan alanda ve Onikişubat ilçesi Hayrulah Mahallesi 4903 nolu adanın doğusunda yer alan alanda yaklaşık 1774 m2 yüzölçümünde Park tanımlanmış olup, genel toplamda ise yaklaşık 20 m2 Park alanı artırıldığı tespit edilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, İmar planı değişiklikleri başlıklı, 26. Maddesinde;



KAHRAMANMARAŞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ

RAPOR

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Rapor No:2024/108

Tarihi: 15.05.2024

• “1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

• 2)İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” şeklinde hususlar bulunmaktadır.

Onikişubat ilçesi hacıbayramveli mahallesi 1026 ada 1 nolu parsel ve çevresinin bir kısmı, Onikişubat ilçesi 4476 ada 4 nolu parsel doğusunda bulunan alanın bir kısmı ve Onikişubat ilçesi Hayrulah mahallesi 4903 nolu adanın doğusunda yer alan alanın bir kısmında yer alan alanlara ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik teklifinin yürürlükteki kanunlar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı kanunun 7(b) maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize iletilmesi hususunda gereğini arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Onikişubat İlçesi Hacıbayramveli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği üzerinde Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Ökkeş Alper ERŞAHAN
Komisyon Başkanı

Mücahid Enes PAK
Üye

Yaşar YILDIZ
Üye

Halil KALIN
Üye

Aziz Barış ÖZSÖNMEZ
Üye